



Município de Leiria Câmara Municipal

DELIBERAÇÃO DA REUNIÃO DA CÂMARA MUNICIPAL DE 2024/06/11

Unidade Orgânica responsável pela deliberação | GABINETE DE APOIO PRESIDENCIA

Epígrafe | Aquisição dos imóveis que constituem a "Quinta do Faria", sítios entre os aglomerados urbanos do Vale da Catarina e Vale da Rosa, lugar de Caranguejeira, Freguesia da Caranguejeira, para o domínio privado do Município

Proposta | Considerando que:

- i. Os municípios dispõem de atribuições nos domínios da educação, do património, cultura e ciência, dos tempos livres e desporto, do ambiente e da promoção do desenvolvimento.
- ii. O Município de Leiria tem na sua estratégia de desenvolvimento para o Concelho o objetivo da melhoria da qualidade do ambiente. Nos últimos anos tem efetuado importantes investimentos nesta área, seja na oferta de espaços verdes à população, como parques e jardins, desenvolvimento de estratégias de sensibilização sobre boas práticas ambientais, promoção do uso racional e valorização dos cursos de água.
- iii. O Município de Leiria tem como estratégia principal desenvolver o território de forma equilibrada, harmoniosa, inclusiva e sustentável, possibilitando a cada Leiriense a igualdade de acesso a espaços verdes que permitam a fruição cultural, desportiva e de lazer.
- iv. A promoção da 'marca' Leiria e o aumento da sua notoriedade têm sido fortemente impulsionadas por uma estratégia bem-sucedida de realização de grandes eventos que atraem um número cada vez mais elevado de visitantes ao território, o que se traduz num importante contributo para a dinamização da economia local e para o fortalecimento do setor do turismo, cada vez mais encarado como uma área de enorme potencial no concelho.
- v. Neste âmbito foi criado em 2022, o LEIRIA KIDS FESTIVAL, o primeiro festival infantil de Leiria, que se realiza na Caranguejeira, promovendo a descentralização e a valorização do território. O festival foi desenhado com o objetivo de potenciar e dar a conhecer o espaço da Quinta do Faria, o seu património natural e cultural. O Festival conta três edições e com a participação de mais de quinze mil pessoas.
- vi. A Vila da Caranguejeira situada no concelho de Leiria e que o delimita a nascente com o concelho de Ourém, tem com 30,99 km² de área e 4331 habitantes (INE, 2021). A sua densidade populacional é de 150,4 hab/km². A freguesia tem um tecido empresarial dinâmico e robusto.
- vii. Existe a intenção há largos anos da população da freguesia e dos executivos da junta de freguesia de ter uma infraestrutura que permita ser uma âncora para atrair visitantes à freguesia e que devolva à comunidade um espaço único no território com áreas verdes, planos de água e espaços edificados com história, a Quinta do Faria.
- viii. Assim, no âmbito da estratégia de desenvolvimento do concelho de Leiria, o Município de Leiria pretende, projetar um Eco Parque para o local.
- ix. A Quinta do Faria, propriedade privada, tem, desde a sua constituição, estado disponível para utilização pontual da comunidade e das instituições de cariz educativa, social, cultural e desportiva do concelho, bem como, para a realização de eventos promovidos pela Junta de Freguesia da Caranguejeira e pelo Município de Leiria, como é o caso da realização do LEIRIA KIDS FESTIVAL.
- x. A Quinta do Faria possui uma localização central na freguesia da Caranguejeira, situa-se entre os aglomerados urbanos de Vale da Catarina, a norte e de Vale da Rosa, a sul, servida pelos arruamentos públicos pavimentados (R. da Paz, a norte e R. do Vale do Gral, a sul) com acesso pela N113, IC9 e A1 (planta em **ANEXO 639/24 I**, da presente deliberação e que dela faz parte integrante). Tratando-se de um futuro equipamento municipal, de uso público, que se prevê ser de utilização por muitas pessoas em simultâneo, o espaço possui acessos capacidade de estacionamento sem colocar em causa o normal funcionamento da rede viária.

(2)

- xi.** A Quinta do Faria, com uma área aproximada de 60.000,00 m², é composta por diversos artigos matriciais, melhor identificados, no **ANEXO 639/24 II** da presente deliberação e que dela faz parte integrante.
- xii.** Atendendo às características acima descritas da Quinta do Faria e ao espaço disponível o Município de Leiria procedeu ao estudo e análise preliminar da viabilidade de criar um Eco Parque, definindo o seguinte zonamento:
- a) Área de receção - consiste numa área de estadia temporária;
 - b) Área de transição e enquadramento - espaço onde se gera um ambiente de transição entre o estacionamento com as áreas adjacentes de espaço agrícola e galeria ripícola com as áreas de fruição;
 - c) Área polivalente - espaço criado que terá a maior capacidade de receber vários tipos de eventos e atividades, onde se espera maior carga humana temporária;
 - d) Área pedagógica circuitos de água - é proposto um circuito com vários elementos didáticos, lúdicos e sensoriais associados ao uso da água;
 - e) Área pedagógica "hortas e animais" - zona dedicada à atividade agrícola e pecuária de carácter educativo;
 - f) Área Lúdica - circuito de arborismo e de equipamentos infantis/juvenis de lazer e recreio adaptados à natureza do espaço e uma piscina alimentada pela nascente do Olho do Vale do Sobreiro, com o objetivo de ter água corrente, minimizando assim os custos de manutenção através de uma depuração mais naturalizada (1.000,00 m²);
 - g) Espaço agrícola - espaço apenas focado para a produção de cereais, com o objetivo de demonstrar o ciclo produtivo desde o grão até ao pão;
 - h) Galeria - Pretende-se conservar e potenciar as espécies presentes na galeria ripícola anexa ao leito de água.
- xiii.** Assim, considera-se de relevante interesse para o Município de Leiria a aquisição do imóvel que constitui a Quinta do Faria, sito na Vila da Caranguejeira, quer pela sua situação geográfica privilegiada, quer pelo potencial económico que representa, nomeadamente:
- a) O imóvel possui edificações base que permitem a rentabilização do investimento atendendo a redução de custos face à construção de raiz de um Eco Parque;
 - b) Permite a criação de uma nova área verde de utilização coletiva com cerca de 6 hectares;
 - c) Permite o desenvolvimento das valências acima descritas de um Eco Parque, criando um equipamento de uso público que poderá ser uma âncora para o incremento da procura turística de Leiria, potenciador económico para o território e um meio diferenciador de preservar a cultura e tradições de Leiria e de sensibilização para as questões da sustentabilidade;
 - d) É um investimento estratégico para o futuro, com custos controlados, evitando a construção de raiz, a qual teria custos muito elevados.
 - e) Este projeto do Eco Parque eleva o território para um novo patamar, com a criação de um equipamento diferenciador que irá aumentar as áreas de fruição, oferecendo múltiplas dimensões: ambiental, lazer, desportiva, patrimonial e cultural.
- xiv.** Foi solicitada pelo Município de Leiria, a avaliação dos referidos imóveis, com a finalidade de aferir o presumível valor da transação, a perito avaliador de imóveis, constante da lista oficial do Ministério da Justiça, que lhe atribuiu, em sede do relatório de avaliação datado de 18 de setembro de 2023, o valor global de mercado de oitocentos e quarenta mil e duzentos euros (840.200,00€), o qual constitui o **ANEXO 639/24 III**, à presente deliberação e que dela faz parte integrante.
- xv.** Compete à Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal, nos termos da alínea i), do n.º 1 do artigo 25.º do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 setembro, na sua atual redação, autorizar a Câmara Municipal a adquirir, alienar ou onerar bens imóveis de valor superior a 1000 vezes a RMMG, e fixar as respetivas condições gerais, podendo determinar o recurso à hasta pública.
- xvi.** Para efeitos do disposto, nos termos do Decreto-Lei n.º 107/2023, de 17 de novembro, o valor da RMMG é de oitocentos e vinte euros (820,00 €).
- xvii.** O Município de Leiria obteve a concordância de Júlio Vitória da Silva e mulher Lucília da Silva Santos Vitória da Silva, para a aquisição da propriedade dos imóveis referidos no ponto xi), por valor inferior ao constante do relatório de avaliação, nomeadamente, pelo valor global de oitocentos e quarenta mil euros

(840.000,00€).

- xviii.** A aquisição dos referidos imóveis, face ao seu valor global, é sujeita a fiscalização prévia do Tribunal de Contas, nos termos do preceituado nos artigos 44.º a 48.º da Lei n.º 98/97, de 26 de agosto, na sua atual redação.
- xix.** O valor das aquisições atrás referidas encontra-se devidamente cabimentado e comprometido, conforme se verifica a partir do quadro infra:

Identificação do imóvel	Titular	Valor da aquisição	Cabimento	Requisição externa de despesa	Compromisso	Plano	Classificação orgânica e económica
Prédio urbano inscrito na matriz sob o artigo n.º 157 Caranguejeira	Júlio Vitória da Silva	274.454,00€	2612/2024	3053/2024	1919/24	2021-I-12	02/07010399
Prédio rústicos inscrito na matriz sob os artigos n.º 1706,1707,1708,1709,7619, 7620,8139,8140,8141, 8142, 8143,8144, 8145, 8146,8147, 14888, 1721,1722, 1723, 1724,1725, 1726, 1729,1730, 1731, 1732,1733, 1734, 1735,1736, 1737, 1738, 8205	Júlio Vitória da Silva	565.546,00€	2612/2024	3053/2024	1919/24	2021-I-11	02/070101

Assim propõe-se que a Câmara Municipal, no uso da competência prevista na alínea ccc), do n.º 1 do artigo 33.º do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua redação atual, delibere:

a) Submeter o processo à Assembleia Municipal para, em conformidade com o previsto na alínea i) do n.º 1 do artigo 25.º do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua atual redação:

i. Autorização da aquisição para o domínio privado do Município, dos imóveis suprarreferidos, conforme **ANEXO 639/24 II** à presente deliberação e que dela faz parte integrante, para instalação do futuro Eco Parque de Leiria, pelo valor global de 840.000,00€ (oitocentos e quarenta mil euros):

ii. Aprovação dos termos e condições constante da minuta contrato de compra e venda, que constitui o **ANEXO 639/24 IV** e faz parte integrante da presente deliberação, e, consequentemente, aprovação da própria minuta, bem como para efeitos de autorização da sua celebração;

b) Solicitar que a deliberação da Assembleia Municipal seja aprovada em minuta para produzir efeitos imediatos, nos termos dos n.ºs 3 e 4 do artigo 57.º do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua atual redação.

c) Incumbir o Senhor Presidente da Câmara Municipal de outorgar os contratos e pagar integralmente no ato de celebração da escritura pública, o valor global de oitocentos e quarenta mil euros (840.000,00€), acordado entre as partes, ao abrigo de competência própria que lhe é conferida na alínea f) do n.º 2 do artigo 35.º do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua atual redação, após a necessária aprovação pela Assembleia Municipal e obtenção do visto prévio do Tribunal de Contas.

Deliberação| A Câmara Municipal, depois de analisar o assunto, no uso da competência prevista na alínea ccc), do n.º 1 do artigo 33.º do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua redação atual, **deliberou por unanimidade:**

a) Submeter o processo à Assembleia Municipal para, em conformidade com o previsto na alínea i) do n.º 1 do artigo 25.º do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua atual redação:

i. Autorização da aquisição para o domínio privado do Município, dos imóveis suprarreferidos, conforme **ANEXO 639/24 II** à presente deliberação e que dela faz parte integrante, para instalação do futuro Eco Parque de Leiria, pelo valor global de oitocentos e quarenta mil euros (840.000,00€):

(4)

ii. Aprovação dos termos e condições constante da minuta contrato de compra e venda, que constitui o **ANEXO 639/24 IV** e faz parte integrante da presente deliberação, e, conseqüentemente, aprovação da própria minuta, bem como para efeitos de autorização da sua celebração;

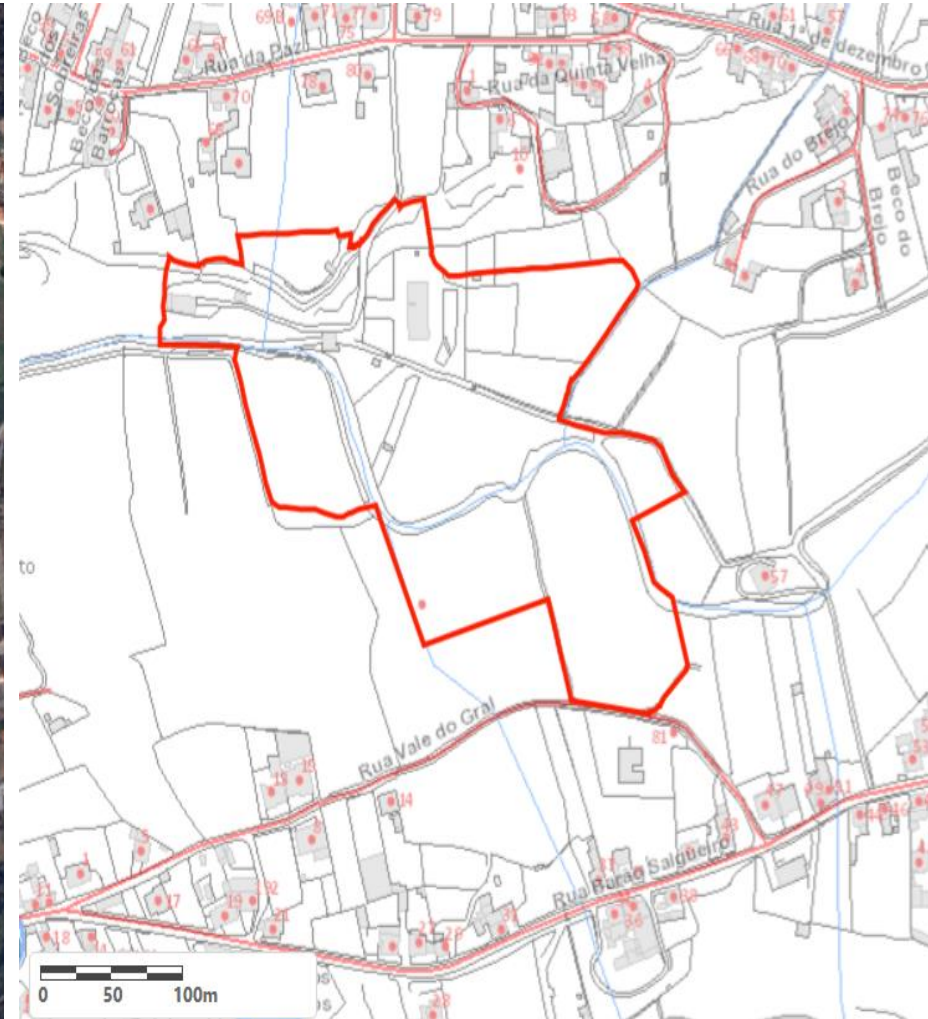
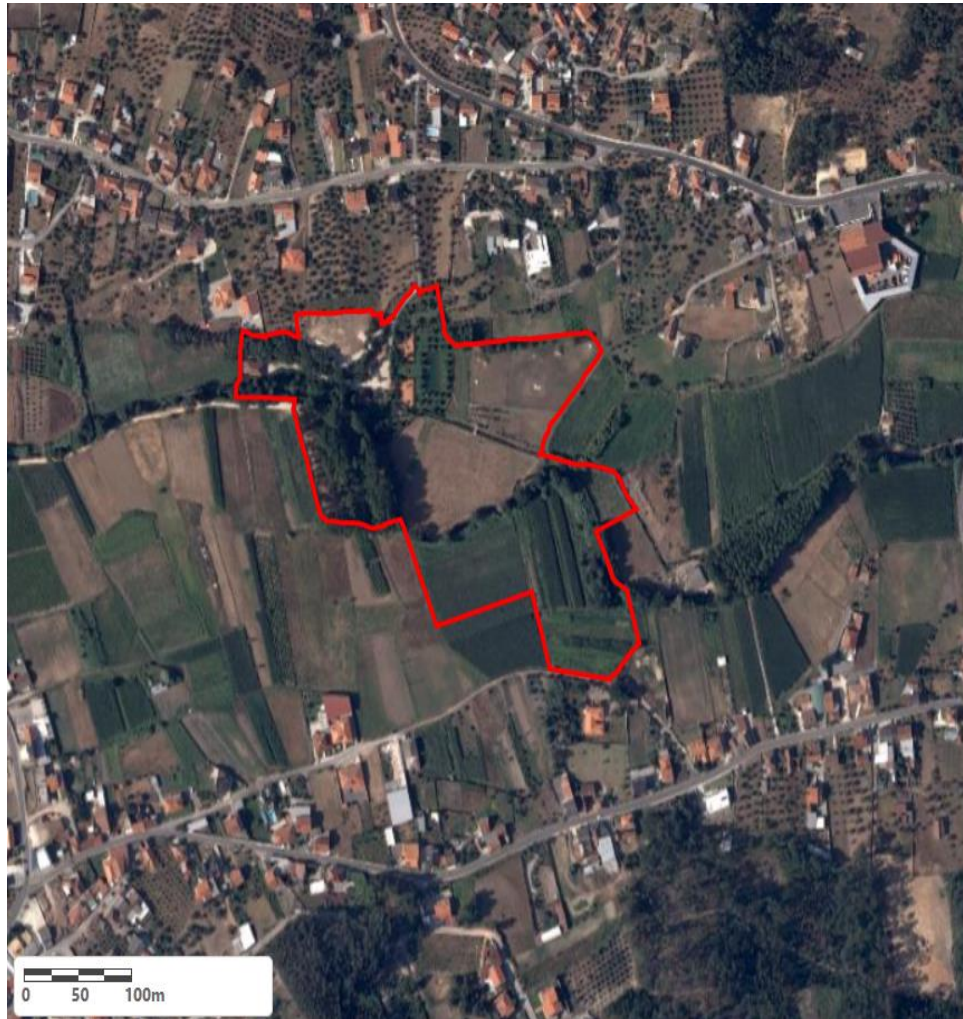
b) Solicitar que a deliberação da Assembleia Municipal seja aprovada em minuta para produzir efeitos imediatos, nos termos dos n.ºs 3 e 4 do artigo 57.º do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua atual redação.

c) Incumbir o Senhor Presidente da Câmara Municipal de outorgar os contratos e pagar integralmente no ato de celebração da escritura pública, o valor global de oitocentos e quarenta mil euros (840.000,00€), acordado entre as partes, ao abrigo de competência própria que lhe é conferida na alínea f) do n.º 2 do artigo 35.º do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua atual redação, após a necessária aprovação pela Assembleia Municipal e obtenção do visto prévio do Tribunal de Contas.

A presente deliberação foi aprovada em minuta.

Enquadramento em ortofotomapa de 2018 e cartografia municipal

12/24.1.639/24 - 03.06.2024




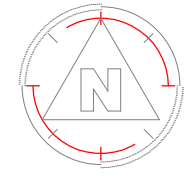
ANEXO I



Legenda
Símbolos / Áreas / Contornos

●●●●●	Ponto Cotado	○	Limite do Prédio	ÁREA TOTAL DO PRÉDIO:	59 909,00 m ²
▨	Edifício	○	Limite	ÁREA COBERTA:	586,30 m ²
○	Muro	○	Pavimento	ÁREA DESCOBERTA:	59 322,70 m ²
○	Vale				


 Requerente: **Município de Leiria**
 Designação do edifício: **Quinta do Faria**
 Local da Obra: **Caranguejeira | Leiria**
 Data: **MAR/2024**
 Escala: **1:1000**
 Autor: **Eng. Nuno Fernandes**
 Colaboradores: **TOP Mauro Pereira**
TOPOGRAFIA


A 01
 TODOS OS DIREITOS RESERVADOS



ANEXO II - Lista de prédios que constituem a “Quinta do Faria”, a adquirir pelo preço global de 840.000,00 €

- a. Prédio urbano, sito em Vale Sobreiro, na freguesia de Caranguejeira, composto por casa de rés do chão para indústria e logradouro, inscrito na matriz sob o artigo 3396, que teve origem no artigo urbano 157 da referida freguesia, descrito na Segunda Conservatória do Registo Predial de Leiria sob o número oitocentos e dezoito/ Caranguejeira, e lá registado a favor de Júlio Vitória da Silva e Lucília da Silva Santos Vitória da Silva, pela Apresentação sete de três de dezembro de mil novecentos e noventa e nove, com o valor patrimonial de 8.729,00 €, pelo preço de duzentos e setenta e quatro mil quatrocentos e cinquenta e quatro euros;
- b. Prédio rústico, sito em Várzea, na freguesia de Caranguejeira do concelho de Leiria, composto por terra de regadio, inscrito na matriz sob o artigo 1706, descrito na Segunda Conservatória do Registo Predial de Leiria sob o número seis mil quinhentos e trinta e dois/Caranguejeira, e lá registado a favor de Júlio Vitória da Silva e Lucília da Silva Santos Vitória da Silva, pela Apresentação três de vinte e quatro de março de mil novecentos e noventa e nove, incidindo ainda, sobre o referido prédio, uma servidão constituída a favor da “SIMLIS-Saneamento Integrado dos Municípios do Lis, SA”, pela Apresentação quarenta e quatro de vinte de fevereiro de dois mil e oito, com o valor patrimonial de 687,91€, pelo preço de vinte cinco mil duzentos e quarenta e seis euros;
- c. Prédio rústico, sito em Várzea, na freguesia de Caranguejeira do concelho de Leiria, composto por terra de regadio, inscrito na matriz sob o artigo 1707, descrito na Segunda Conservatória do Registo Predial de Leiria sob o número seis mil trezentos e cinquenta e nove/Caranguejeira, e lá registado a favor de Júlio Vitória da Silva e Lucília da Silva Santos Vitória da Silva, pela Apresentação quarenta e sete de sete de janeiro de mil novecentos e noventa e nove, incidindo ainda, sobre o referido prédio, uma servidão constituída a favor da “SIMLIS-Saneamento Integrado dos Municípios do Lis, SA”, pela Apresentação quarenta e quatro de vinte de fevereiro de dois mil e oito, com o valor patrimonial de 635,30 €, pelo preço de vinte mil euros;
- d. Prédio rústico, sito em Várzea, na freguesia de Caranguejeira do concelho de Leiria, composto por terra de regadio, inscrito na matriz sob o artigo 1708, descrito na Segunda Conservatória do Registo Predial de Leiria sob o número seis mil quinhentos e quarenta/Caranguejeira, e lá registado a favor de Júlio Vitória da Silva e Lucília da Silva Santos Vitória da Silva, pela Apresentação quarenta e nove de vinte sete de agosto de mil novecentos e noventa e nove, incidindo ainda, sobre o referido prédio, uma servidão constituída a favor da “SIMLIS-Saneamento Integrado dos Municípios do Lis, SA”, pela Apresentação quarenta e quatro de vinte de fevereiro de dois mil e oito, com o valor patrimonial de 1.345,31 €, pelo preço de vinte mil euros;
- e. Prédio rústico, sito em Várzea, na freguesia de Caranguejeira do concelho de Leiria, composto por terra de regadio e vinha com macieiras, inscrito na matriz sob o artigo 1709, descrito na Segunda Conservatória do Registo Predial de Leiria sob o número seis mil e setenta e um/Caranguejeira, e lá registado a favor de Júlio Vitória da Silva e Lucília da Silva Santos Vitória da Silva, pela



- Apresentação quarenta e quatro de vinte e oito de junho de mil novecentos e noventa e nove, incidindo ainda, sobre o referido prédio, uma servidão constituída a favor da “SIMLIS-Saneamento Integrado dos Municípios do Lis, SA”, pela Apresentação três mil e cinquenta e nove de catorze de setembro de dois mil e dez, com o valor patrimonial de 1.345,31 €, pelo preço de vinte mil euros;
- f. Prédio rústico, sito em Vale da Catarina, na freguesia de Caranguejeira do concelho de Leiria, composto por terra com oliveiras, inscrito na matriz sob o artigo 7619, descrito na Segunda Conservatória do Registo Predial de Leiria sob o número doze mil novecentos e noventa e três/Caranguejeira, e lá registado a favor de Júlio Vitória da Silva e Lucília da Silva Santos Vitória da Silva, pela Apresentação mil e trinta e oito de trinta de março de dois mil e dezassete, com o valor patrimonial de 608,77 €, pelo preço de quinze mil euros;
- g. Prédio rústico, sito em Vale da Catarina, na freguesia de Caranguejeira do concelho de Leiria, composto por terra com oliveiras, inscrito na matriz sob o artigo 7620, descrito na Segunda Conservatória do Registo Predial de Leiria sob o número doze mil novecentos e noventa e quatro/Caranguejeira, e lá registado a favor de Júlio Vitória da Silva e Lucília da Silva Santos Vitória da Silva, pela Apresentação mil e trinta e oito de trinta de março de dois mil e dezassete, com o valor patrimonial de 299,74 €, pelo preço de dez mil euros;
- h. Prédio rústico, sito em Barroca do Vale de Catarina, na freguesia de Caranguejeira do concelho de Leiria, composto por terra de regadio com chaparros e carvalhos, inscrito na matriz sob o artigo 8139, descrito na Segunda Conservatória do Registo Predial de Leiria sob o número sete mil e oitenta e dois/Caranguejeira, e lá registado a favor de Júlio Vitória da Silva e Lucília da Silva Santos Vitória da Silva, pela Apresentação onze de treze de junho de dois mil, com o valor patrimonial de 299,74 €, pelo preço de vinte cinco mil euros;
- i. Prédio rústico, sito em Celão, na freguesia de Caranguejeira do concelho de Leiria, composto por terra de regadio com oliveiras e vinha, inscrito na matriz sob o artigo 8140, descrito na Segunda Conservatória do Registo Predial de Leiria sob o número oitocentos e dezanove/Caranguejeira, e lá registado a favor de Júlio Vitória da Silva e Lucília da Silva Santos Vitória da Silva, pelas Apresentações sete de três de dezembro de mil novecentos e noventa e nove, trinta e dois de vinte e três de fevereiro de dois mil, trinta e três de vinte e oito de fevereiro de dois mil, quarenta e sete de sete de fevereiro de dois mil e um e trinta de dois de outubro de dois mil e um, com o valor patrimonial de 1.384,66 €, pelo preço de setenta mil euros;
- j. Prédio rústico, sito em Celão, na freguesia de Caranguejeira do concelho de Leiria, composto por terra de regadio, inscrito na matriz sob o artigo 8141, descrito na Segunda Conservatória do Registo Predial de Leiria sob o número nove mil duzentos e oitenta e dois/Caranguejeira, e lá registado a favor de Júlio Vitória da Silva e Lucília da Silva Santos Vitória da Silva, pela Apresentação cento e catorze de vinte e três de setembro de dois mil e dezasseis, com o valor patrimonial de 1.839,14 €, pelo preço de dez mil euros;
- k. Prédio rústico, sito em Selão, na freguesia de Caranguejeira do concelho de Leiria, composto por vinha e terra de regadio, inscrito na matriz sob o artigo 8142, descrito na Segunda Conservatória do Registo Predial de Leiria sob o número oito mil setecentos e dezanove/Caranguejeira, e lá registado a favor de Júlio Vitória da Silva e Lucília da Silva Santos Vitória da Silva, pela



- Apresentação cento e setenta e dois de dez de maio de dois mil e dezanove, incidindo ainda, sobre o referido prédio, uma servidão constituída a favor da "SIMLIS-Saneamento Integrado dos Municípios do Lis, SA", pela Apresentação cinquenta e oito de dezanove de fevereiro de dois mil e oito, com o valor patrimonial de 1.080,49 €, pelo preço de quinze mil euros;
- l. Prédio rústico, sito em Selão, na freguesia de Caranguejeira do concelho de Leiria, composto por terra de regadio e vinha, inscrito na matriz sob o artigo 8143, descrito na Segunda Conservatória do Registo Predial de Leiria sob o número três mil duzentos e sessenta e dois/Caranguejeira, e lá registado a favor de Júlio Vitória da Silva e Lucília da Silva Santos Vitória da Silva, pela Apresentação trezentos e vinte cinco de sete de março de dois mil e dezasseis, incidindo ainda, sobre o referido prédio, uma servidão constituída a favor da "SIMLIS-Saneamento Integrado dos Municípios do Lis, SA", pela Apresentação três mil e setenta e nove de catorze de setembro de dois mil e dez, com o valor patrimonial de 912,94 €, pelo preço de dez mil euros;
- m. Prédio rústico, sito em Celão, limite do Vale da Catarina, na freguesia de Caranguejeira do concelho de Leiria, composto por terra de sementeira e vinha, inscrito na matriz sob o artigo 8144, descrito na Segunda Conservatória do Registo Predial de Leiria sob o número três mil quatrocentos e trinta e três/Caranguejeira, e lá registado a favor de Júlio Vitória da Silva e Lucília da Silva Santos Vitória da Silva, pela Apresentação mil quinhentos e quatro de vinte e seis de novembro de dois mil e quinze, com o valor patrimonial de 2.112,35 €, pelo preço de trinta mil euros;
- n. Prédio rústico, sito em Celão, na freguesia de Caranguejeira do concelho de Leiria, composto por terra de regadio, inscrito na matriz sob o artigo 8145, descrito na Segunda Conservatória do Registo Predial de Leiria sob o número dois mil trezentos e doze/Caranguejeira, e lá registado a favor de Júlio Vitória da Silva e Lucília da Silva Santos Vitória da Silva, pela Apresentação três mil trezentos e quarenta e quatro de vinte e oito de outubro de dois mil e dezasseis, com o valor patrimonial de 604,35 €, pelo preço de quinze mil euros;
- o. Prédio rústico, sito em Celão, na freguesia de Caranguejeira do concelho de Leiria, composto por terra de regadio, inscrito na matriz sob o artigo 8146, descrito na Segunda Conservatória do Registo Predial de Leiria sob o número sete mil cento e vinte e um/Caranguejeira, e lá registado a favor de Júlio Vitória da Silva e Lucília da Silva Santos Vitória da Silva, pela Apresentação mil quatrocentos e noventa e cinco, com o valor patrimonial de 1.402,34 €, pelo preço de dezassete mil euros;
- p. Prédio rústico, sito em Celão, na freguesia de Caranguejeira do concelho de Leiria, composto por terra de regadio com macieiras, inscrito na matriz sob o artigo 8147, descrito na Segunda Conservatória do Registo Predial de Leiria sob o número sete mil quatrocentos e quatro/Caranguejeira, e lá registado a favor de Júlio Vitória da Silva e Lucília da Silva Santos Vitória da Silva, pela Apresentações quarenta e nove de abril de dois mil e um e três mil trezentos e quarenta e quatro de vinte e oito de outubro de dois mil e dezasseis, com o valor patrimonial de 1.455,39 €, pelo preço de vinte e dois mil euros;
- q. Prédio rústico, sito em Sulão, na freguesia de Caranguejeira do concelho de Leiria, composto por terra de sementeira, inscrito na matriz sob o artigo 14888, descrito na Segunda Conservatória do Registo Predial de Leiria sob o número seis mil oitocentos e quarenta e quatro/Caranguejeira, e lá



- registado a favor de Júlio Vitória da Silva e Lucília da Silva Santos Vitória da Silva, pela Apresentação seiscentos e quatro de sete de setembro de dois mil e dezasseis, com o valor patrimonial de 598,56 €, pelo preço de dez mil euros;
- r. Uma quinta parte indivisa do prédio rústico, sito em Serradinho, na freguesia de Caranguejeira do concelho de Leiria, composto por terra de regadio, inscrito na matriz sob o artigo 1721, descrito na Segunda Conservatória do Registo Predial de Leiria sob o número onze mil setecentos e trinta e cinco/Caranguejeira, e lá registada a respetiva proporção, a favor de Júlio Vitória da Silva e Lucília da Silva Santos Vitória da Silva, pela Apresentação três mil setecentos e quarenta e oito de vinte nove de setembro de dois mil e vinte e dois, com o valor patrimonial de 92,62 €, pelo preço de mil euros;
- s. Prédio rústico, sito em Serradinho, na freguesia de Caranguejeira do concelho de Leiria, composto por terra de regadio e vinha, inscrito na matriz sob o artigo 1722, descrito na Segunda Conservatória do Registo Predial de Leiria sob o número dois mil seiscentos e noventa e nove/Caranguejeira, e lá registado a favor de Júlio Vitória da Silva e Lucília da Silva Santos Vitória da Silva, pelas Apresentações três mil oitocentos e dezasseis de três de janeiro de dois mil e vinte e três e quatro mil quinhentos e sessenta e nove de trinta de março de dois mil e vinte e três, com o valor patrimonial de 1.455,39 €, pelo preço de quarenta e dois mil euros;
- t. Prédio rústico, sito em Serradinho, na freguesia de Caranguejeira do concelho de Leiria, composto por terra de regadio, inscrito na matriz sob o artigo 1723, descrito na Segunda Conservatória do Registo Predial de Leiria sob o número dois mil e setecentos/Caranguejeira, e lá registado a favor de Júlio Vitória da Silva e Lucília da Silva Santos Vitória da Silva, pelas Apresentações três mil setecentos e sessenta e dois de três de janeiro de dois mil e vinte e três e três mil oitocentos e dezasseis de três de janeiro de dois mil e vinte e três, com o valor patrimonial de 591,09 €, pelo preço de vinte mil euros;
- u. Prédio rústico, sito em Selão, na freguesia de Caranguejeira do concelho de Leiria, composto por vinha e terra de regadio, inscrito na matriz sob o artigo 1724, descrito na Segunda Conservatória do Registo Predial de Leiria sob o número seis mil seiscentos e oitenta e dois/Caranguejeira, e lá registado a favor de Júlio Vitória da Silva e Lucília da Silva Santos Vitória da Silva, pela Apresentação mil oitocentos e quatro de treze de junho de dois mil e vinte e dois, com o valor patrimonial de 1.164,49 €, pelo preço de dezoito mil euros;
- v. Prédio rústico, sito em Serradinho, na freguesia de Caranguejeira do concelho de Leiria, composto por pinhal, inscrito na matriz sob o artigo 1725, descrito na Segunda Conservatória do Registo Predial de Leiria sob o número catorze mil e noventa e dois/Caranguejeira, e lá registado a favor de Júlio Vitória da Silva e Lucília da Silva Santos Vitória da Silva, pela Apresentação trezentos e noventa de dezassete de maio de dois mil e vinte e dois, com o valor patrimonial de 360,69 €, pelo preço de cinco mil euros;
- w. Prédio rústico, sito em Serradinho ou Serradinha, na freguesia de Caranguejeira do concelho de Leiria, composto por terra de regadio, inscrito na matriz sob o artigo 1726, descrito na Segunda Conservatória do Registo Predial de Leiria sob o número onze mil setecentos e sete/Caranguejeira, e lá registado a favor de Júlio Vitória da Silva e Lucília da Silva Santos Vitória da Silva, pela



Apresentação três mil setecentos e quarenta e oito de vinte e nove de setembro de dois mil e vinte e dois, com o valor patrimonial de 542,46 €, pelo preço de oito mil euros;

- x. Prédio rústico, sito em Serradinho, na freguesia de Caranguejeira do concelho de Leiria, composto por terra de regadio, inscrito na matriz sob o artigo 1729, descrito na Segunda Conservatória do Registo Predial de Leiria sob o número treze mil setecentos e sessenta/Caranguejeira, e lá registado a favor de Júlio Vitória da Silva e Lucília da Silva Santos Vitória da Silva, pela Apresentação cinquenta e três de dezanove de janeiro de dois mil e vinte e um, com o valor patrimonial de 1.256,89 €, pelo preço de vinte mil euros;
- y. Prédio rústico, sito em Serradinho, na freguesia de Caranguejeira do concelho de Leiria, composto por terra de regadio, inscrito na matriz sob o artigo 1730, descrito na Segunda Conservatória do Registo Predial de Leiria sob o número treze mil setecentos e sessenta e um/Caranguejeira, e lá registado a favor de Júlio Vitória da Silva e Lucília da Silva Santos Vitória da Silva, pela Apresentação cinquenta e quatro de dezanove de janeiro de dois mil e vinte e um, com o valor patrimonial de 476,14 €, pelo preço de dez mil euros;
- z. Prédio rústico, sito em Serradinho, na freguesia de Caranguejeira do concelho de Leiria, composto por terra de regadio, inscrito na matriz sob o artigo 1731, descrito na Segunda Conservatória do Registo Predial de Leiria sob o número sete mil e seis/Caranguejeira, e lá registado a favor de Júlio Vitória da Silva e Lucília da Silva Santos Vitória da Silva, pela Apresentação três mil e oitocentos de vinte e nove de setembro de dois mil e vinte e dois, com o valor patrimonial de 476,14 €, pelo preço de oito mil euros;
- aa. Duas terças partes indivisas do prédio rústico, sito em Serradinho, na freguesia de Caranguejeira do concelho de Leiria, composto por terra de regadio, inscrito na matriz sob o artigo 1732, descrito na Segunda Conservatória do Registo Predial de Leiria sob o número treze mil setecentos e seis/Caranguejeira, e lá registada a respetiva proporção, a favor de Júlio Vitória da Silva e Lucília da Silva Santos Vitória da Silva, pelas Apresentações noventa e dois de sete de outubro de dois mil e vinte e três e três mil quatrocentos e oitenta e um de vinte e dois de setembro de dois mil e vinte e três, com o valor patrimonial de 294,14 €, pelo preço de cinco mil euros;
- bb. Prédio rústico, sito em Serradinho, na freguesia de Caranguejeira do concelho de Leiria, composto por terra de regadio, inscrito na matriz sob o artigo 1733, descrito na Segunda Conservatória do Registo Predial de Leiria sob o número quatro mil quatrocentos e sessenta/Caranguejeira, e lá registado a favor de Júlio Vitória da Silva e Lucília da Silva Santos Vitória da Silva, pela Apresentação setecentos e catorze de vinte e oito de dezembro de dois mil e vinte e um, com o valor patrimonial de 383,74 €, pelo preço de seis mil euros;
- cc. Prédio rústico, sito em Serradinho, na freguesia de Caranguejeira do concelho de Leiria, composto por terra de regadio, inscrito na matriz sob o artigo 1734, descrito na Segunda Conservatória do Registo Predial de Leiria sob o número treze mil cento e sessenta e um/Caranguejeira, e lá registado a favor de Júlio Vitória da Silva e Lucília da Silva Santos Vitória da Silva, pela Apresentação mil e oitocentos de cinco de agosto de dois mil e vinte e um, com o valor patrimonial de 648,11 €, pelo preço de dez mil euros;



- dd. Prédio rústico, sito em Serradinho, na freguesia de Caranguejeira do concelho de Leiria, composto por terra de regadio, inscrito na matriz sob o artigo 1735, descrito na Segunda Conservatória do Registo Predial de Leiria sob o número oito mil seiscentos e cinquenta e um/Caranguejeira, e lá registado a favor de Júlio Vitória da Silva e Lucília da Silva Santos Vitória da Silva, pela Apresentação mil oitocentos e trinta e três de cinco de agosto de dois mil e vinte e um, com o valor patrimonial de 450,06 €, pelo preço de nove mil euros;
- ee. Prédio rústico, sito em Serradinho, na freguesia de Caranguejeira do concelho de Leiria, composto por terra de regadio, inscrito na matriz sob o artigo 1736, descrito na Segunda Conservatória do Registo Predial de Leiria sob o número catorze mil cento e quarenta e sete/Caranguejeira, e lá registado a favor de Júlio Vitória da Silva e Lucília da Silva Santos Vitória da Silva, pela Apresentação mil quatrocentos e trinta e um de dez de agosto de dois mil e vinte e dois, com o valor patrimonial de 502,67 €, pelo preço de oito mil euros;
- ff. Prédio rústico, sito em Serradinho, na freguesia de Caranguejeira do concelho de Leiria, composto por terra de regadio, inscrito na matriz sob o artigo 1737, descrito na Segunda Conservatória do Registo Predial de Leiria sob o número treze mil oitocentos e setenta e seis/Caranguejeira, e lá registado a favor de Júlio Vitória da Silva e Lucília da Silva Santos Vitória da Silva, pela Apresentação dois mil trezentos e sessenta e cinco de quatro de agosto de dois mil e vinte e um, com o valor patrimonial de 423,53 €, pelo preço de seis mil euros;
- gg. Prédio rústico, sito em Serradinho, na freguesia de Caranguejeira do concelho de Leiria, composto por terra de regadio, inscrito na matriz sob o artigo 1738, descrito na Segunda Conservatória do Registo Predial de Leiria sob o número treze mil setecentos e cinco/Caranguejeira, e lá registado a favor de Júlio Vitória da Silva e Lucília da Silva Santos Vitória da Silva, pela Apresentação noventa e dois de sete de outubro de dois mil e vinte, com o valor patrimonial de 1.561,06 €, pelo preço de quarenta mil euros;
- hh. Prédio rústico, sito em Ribeira do Vale da Catarina, na freguesia de Caranguejeira do concelho de Leiria, composto por terra de regadio e caneira, inscrito na matriz sob o artigo 8205, descrito na Segunda Conservatória do Registo Predial de Leiria sob o número treze mil seiscentos e quarenta e seis/Caranguejeira, e lá registado a favor de Júlio Vitória da Silva e Lucília da Silva Santos Vitória da Silva, pela Apresentação mil e doze de catorze de junho de dois mil e vinte, com o valor patrimonial de 1.468,65 €, pelo preço de quinze mil euros;

ANEXO III

ANTÓNIO AUGUSTO NOGUEIRA NARCISO
Engenheiro Técnico Civil / Perito Avaliador Judicial
(Lista Oficial do Ministério da Justiça) e PAI - Perito
Avaliador de Imóveis, registo 2016/0510 (CMVM)
Pós - Graduado em Avaliações de Engenharia -
- Propriedades, Patrimónios e Empreendimentos
Imobiliários, pela Faculdade de Engenharia da
Universidade Católica Portuguesa - (FEUCP)
Av.ª Marquês de Pombal – Lote 4 – 3.º Direito
2410 – 152 LEIRIA
Telemóvel – 967 032 330
NARCISO2004@sapo.pt

RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO CÂMARA MUNICIPAL DE LEIRIA



CONJUNTO DE 33 ARTIGOS MATRICIAIS RÚSTICOS E 1 ARTIGO MATRICIAL URBANO), CONSTITUINDO UMA PEQUENA QUINTA - "QUINTA DO FARIA", COM A ÁREA DE CERCA DE 60.430 M2, SITA ENTRE OS AGLOMERADOS URBANOS DE VALE DA CATARINA E DE VALE DA ROSA, COM ACESSOS PELAS RUAS DA PAZ (LADO NORTE) E DO VALE DO GRAL (LADO SUL)

CARANGUEJEIRA

LEIRIA

(SETEMBRO DE 2023)

CÂMARA MUNICIPAL DE LEIRIA

A denominada “Quinta do Faria”, com as coordenadas geográficas, Latitude 39.737668° (N) e Longitude .8.698157° (O), é integrada por um artigo urbano e trinta e três artigos rústicos, todos da freguesia de Caranguejeira, e de seguida discriminados:

- ARTIGO URBANO N.º 3396 NIP – Sito em Barrocas (Vale da Catarina), com a área matricial (área total de terreno integrante) de 2.097,00 m², sobre o qual se implanta uma construção (moinho), que terá o devido tratamento no capítulo “Benfeitorias”;

- ARTIGO RÚSTICO N.º 1706 ARV – Sito na Várzea, com a área matricial de 1.040,00 m², confrontando pelo norte com Caminho, pelo sul e pelo poente com Manuel Gaspar e pelo nascente com Francisco Melro;

- ARTIGO RÚSTICO N.º 1707 ARV – Sito na Várzea, com a área matricial de 950,00 m², confrontando pelo norte e pelo nascente com Caminho, pelo sul com António Pereira da Silva e pelo poente com José Pereira da Silva;

- ARTIGO RÚSTICO N.º 1708 ARV – Sito na Várzea, com a área matricial de 1.930,00 m², confrontando pelo norte com Rio, pelo sul e pelo poente com Caminho e pelo nascente com Manuel Pereira Júnior;

- ARTIGO RÚSTICO N.º 1709 ARV – Sito na Várzea, com a área matricial de 1.930,00 m², confrontando pelo norte e pelo nascente com Rio, pelo sul com Augusto Pereira Casalinho e pelo poente com Joaquim Carreira Novo;

- ARTIGO RÚSTICO N.º 1721 ARV – Sito em Serradinho, com a área matricial de 280,00 m², confrontando pelo norte e pelo nascente com Viúva de Joaquim Carreira Alfaiate, pelo sul com Viúva de Joaquim Carreira Alfaiate Júnior e pelo poente com Inácia de Jesus Costa.

Contudo, por se tratar de um prédio indiviso, cujo coproprietário e interessado JÚLIO VITORIA DA SILVA, é apenas detentor de 1/5 da área total do prédio, ou seja de 56,00 m², área esta, que deve ser considerada no computo final da avaliação;

- ARTIGO RÚSTICO N.º 1722 ARV – Sito em Serradinho, com a área matricial de 2.200,00 m², confrontando pelo norte com Teresa de Jesus Neves e Outros, pelo sul com Herdeiros de José Carreira, pelo nascente com Inácia de Jesus Gaio e pelo poente com Rosalina Parente.

Contudo, por se tratar de um prédio indiviso, cujo coproprietário e interessado JÚLIO VITORIA DA SILVA, é apenas detentor de 1/2 da área total do prédio, ou seja de 1.100,00 m², área esta, que deve ser considerada no computo final da avaliação;

;

- ARTIGO RÚSTICO N.º 1723 ARV – Sito em Serradinho, com a área matricial de 1.770,00 m², confrontando pelo norte com Ana de Jesus, pelo sul com Viúva de Joaquim Carreira Alfaiate, pelo nascente com Inácia de Jesus Gaio e pelo poente com Rosalina Parente;

- ARTIGO RÚSTICO N.º 1724 ARV – Sito em Serradinho, com a área matricial de 1.760,00 m², confrontando pelo norte com Rio, pelo sul com Teresa de Jesus Novo, pelo nascente com Inácia de Jesus e pelo poente com Augusto Pereira Casalinho;

- ARTIGO RÚSTICO N.º 1725 ARV – Sito em Serradinho, com a área matricial de 490,00 m², confrontando pelo norte com Rio, pelo sul com Manuel Rosa, pelo nascente com Joaquim Carreira e pelo poente com Teresa de Jesus Novo e Outros;

- ARTIGO RÚSTICO N.º 1726 ARV – Sito em Serradinho, com a área matricial de 820,00 m², confrontando pelo norte com Viúva de Joaquim Carreira Alfaiate, pelo sul com Manuel Pereira Rosa, pelo nascente com Inácia de Jesus e pelo poente com Herdeiros de José Pereira Sapateiro;

- ARTIGO RÚSTICO N.º 1729 ARV – Sito em Serradinho, com a área matricial de 1.900,00 m², confrontando pelo norte com Manuel Rosa, pelo sul com Filipe Lopes e Caminho, pelo nascente com Francisco Pereira Ruivo e Outros e pelo poente com António Carreira Alfaiate;

- ARTIGO RÚSTICO N.º 1730 ARV – Sito em Serradinho, com a área matricial de 720,00 m², confrontando pelo norte com Manuel Rodrigues Figueirinha, pelo sul com José Lopes, pelo nascente com Francisco Pereira Ruivo e pelo poente com Manuel Rodrigues Figueirinha;

- ARTIGO RÚSTICO N.º 1731 ARV – Sito em Serradinho, com a área matricial de 720,00 m², confrontando pelo norte com Filipe Lopes, pelo sul com Caminho, pelo nascente com Francisco Pereira Ruivo e pelo poente com Manuel Rodrigues Figueirinha;

- ARTIGO RÚSTICO N.º 1732 ARV – Sito em Serradinho, com a área matricial de 1.000,00 m², confrontando pelo norte com José Lopes e Outros, pelo sul com Manuel Rodrigues Figueirinha, pelo nascente com Francisco Pereira Ruivo e pelo poente com António Carreira Alfaiate;

Contudo, por se tratar de um prédio indiviso, cujo coproprietário e interessado JÚLIO VITORIA DA SILVA, é apenas detentor de 20.000/100.000 da área total do prédio, ou seja de 200,00 m², área esta, que deve ser considerada no computo final da avaliação;

- ARTIGO RÚSTICO N.º 1733 ARV – Sito em Serradinho, com a área matricial de 570,00 m², confrontando pelo norte com Rio, pelo sul com José Lopes e Outro, pelo nascente com José Lopes e pelo poente com Inácia de Jesus Gaio;

- ARTIGO RÚSTICO N.º 1734 ARV – Sito em Serradinho, com a área matricial de 980,00 m², confrontando pelo norte com Rio, pelo sul com Manuel Rosa, pelo nascente com António Pereira Rodrigues Novo e pelo poente com Joaquim Carreira;

- ARTIGO RÚSTICO N.º 1735 ARV – Sito em Serradinho, com a área matricial de 850,00 m², confrontando pelo norte com Rio, pelo sul e pelo poente com José Lopes e Outro e pelo nascente com Augusto Pereira Casalinho;

- ARTIGO RÚSTICO N.º 1736 ARV – Sito em Serradinho, com a área matricial de 760,00 m², confrontando pelo norte com Rio, pelo sul e pelo poente com José Lopes e Outro e pelo nascente com João Francisco Herdeiros;

- ARTIGO RÚSTICO N.º 1737 ARV – Sito em Serradinho, com a área matricial de 630,00 m², confrontando pelo norte com Rio, pelo sul com Joaquim Rodrigues Sobreiro e Outro, pelo nascente com Joaquim Rodrigues Sobreiro e pelo poente com Augusto Pereira Casalinho;

- Contudo, por se tratar de um prédio indiviso, cujo coproprietário e interessado JÚLIO VITORIA DA SILVA, é apenas detentor de 1/2 da área total do prédio, ou seja de 315,00 m², área esta, que deve ser considerada no computo final da avaliação;

O RÚSTICO N.º 1738 ARV – Sito em Serradinho, com a área matricial de 2.350,00 m², confrontando pelo norte e pelo nascente com Rio, pelo sul com José Lopes e Outro e pelo poente com João Francisco Júnior e Outro;

- ARTIGO RÚSTICO N.º 7619 ARV – Sito em Vale da Catarina, com a área matricial de 1.490,00 m², confrontando pelo norte com FRC. GANHÃO JR, pelo sul com Manuel António Rosa, pelo nascente com Manuel do Moinho Herdeiros e pelo poente com Manuel Lopes Maço;

- ARTIGO RÚSTICO N.º 7620 ARV – Sítio em Vale da Catarina, com a área matricial de 770,00 m², confrontando pelo norte com José Mateus Orfão, pelo sul com Manuel Ribeiro, pelo nascente com Herdeiros de Manuel dos Moinhos e pelo poente com Manuel Lopes;

- ARTIGO RÚSTICO N.º 8139 ARV – Sítio em Barrocas do Vale da Catarina, com a área matricial de 2.500,00 m², confrontando pelo norte com Francisco Pereira Ganhão, pelo sul com Vala, pelo nascente com Francisco Melro e pelo poente com Joaquim Pereira dos Reis;

- ARTIGO RÚSTICO N.º 8140 ARV – Sítio em Celão, com a área matricial de 7.200,00 m², confrontando pelo norte com José Francisco e Outros, pelo sul com Manuel Ribeiro e Rio, pelo nascente com Manuel Ribeiro e pelo poente com Manuel Ferreira Coelho;

- ARTIGO RÚSTICO N.º 8141 ARV – Sítio em Celão, com a área matricial de 1.220,00 m², confrontando pelo norte com Vala, pelo sul com Rio, pelo nascente com José Rodrigues Sobreiro e pelo poente com Idalina Ribeiro de Sousa;

- ARTIGO RÚSTICO N.º 8142 ARV – Sítio em Celão, com a área matricial de 1.440,00 m², confrontando pelo norte com Manuel Ribeiro, pelo sul com Rio, pelo nascente com Joaquim Carreira Carolino e pelo poente com Manuel Ferreira Coelho e Outro;

- ARTIGO RÚSTICO N.º 8143 ARV – Sítio em Celão, com a área matricial de 1.200,00 m², confrontando pelo norte com Manuel Ribeiro, pelo sul com Rio, pelo nascente com Custódio Francisco Mateus e Outro e pelo poente com José Rodrigues Sobreiro;

- ARTIGO RÚSTICO N.º 8144 ARV – Sítio em Celão, com a área matricial de 2.770,00 m², confrontando pelo norte com José Ribeiro, pelo sul com Rio, pelo nascente com Caminho e pelo poente com Joaquim Carreira Carolino;

- ARTIGO RÚSTICO N.º 8145 ARV – Sítio em Celão, com a área matricial de 1.490,00 m², confrontando pelo norte com Custódio Francisco Mateus, pelo sul com José Rodrigues Sobreiro, pelo nascente com José Ribeiro e pelo poente com Luís da Ponte Herdeiros de;

- ARTIGO RÚSTICO N.º 8146 ARV – Sítio em Celão, com a área matricial de 1.690,00 m², confrontando pelo norte e pelo nascente com Custódio Francisco Mateiro, pelo sul com Caminho, e pelo poente com Manuel Ribeiro;

- ARTIGO RÚSTICO N.º 8147 ARV – Sítio em Celão, com a área matricial de 2.200,00 m², confrontando pelo norte com Manuel Rodrigues Sobreira, pelo sul com José e Manuel Ribeiro, pelo nascente com Manuel Gaspar e pelo poente com Regueira;

- ARTIGO RÚSTICO N.º 8205 ARV – Sítio em Ribeira do Vale da Catarina, com a área matricial de 1.480,00 m², confrontando pelo norte com Rio, pelo sul e pelo poente com Vala e pelo nascente com Inácia de Jesus e Outros;

- ARTIGO RÚSTICO N.º 14888 ARV – Sítio em Sulão, com a área matricial de 1.250,00 m², confrontando pelo norte com Vala, pelo sul com Rio, pelo nascente com Martinho Rodrigues Ribeiro e pelo poente com José Maria de Jesus da Ponte, perfazendo uma área total matricial conjunta de 50.008,00 m². Contudo por levantamento topográfico, foi determinada a área de 59.969,00 m², área esta, a ser considerada nos futuros cálculos avaliatórios.

O conjunto dos prédios acabados de identificar, situa-se entre os aglomerados urbanos de Vale da Catarina, a norte e de Vale da Rosa, a sul, nas proximidades da sede de freguesia de Caranguejeira e servida pelos arruamentos públicos pavimentados (Rua da Paz, a norte e Rua do Vale do Gral, a sul), arruamentos estes, onde se encontram instaladas redes públicas de abastecimento domiciliário de água, de fornecimento de energia elétrica, em baixa tensão, de iluminação pública e de drenagem de esgotos domésticos, com ligação a ETAR, para além das diversas redes de telecomunicações, sendo a mesma propriedade de **JÚLIO VITÓRIA DA SILVA**, residente na Rua João Paulo II, n.º 25, Fátima, 2495-451 FÁTIMA.

Da vistoria a todos os elementos integrantes da propriedade, terrenos e benfeitorias radicadas, foi possível concluir, que não se trata, propriamente de uma propriedade rural, vocacionada exclusivamente para o aproveitamento agrícola ou florestal, mas sim de uma propriedade com aproveitamento misto, isto é, com parcelas para cultivo agrícola, para pastorícia, com mata constituída com árvores de embelezamento e enquadramento, portanto não produtivas como floresta e por algumas pequenas edificações dispersas ao longo da propriedade, tirando proveito da ribeira (Ribeira do Olho, afluente do Rio Velho), que circula sinuosamente ao longo de parte da propriedade, atravessando-a.

A fim de dar cumprimento ao atual preceituado legislativo, no que respeita à aquisição de bens imóveis, por parte do poder local, foi-nos solicitado pela Câmara Municipal de Leiria, como Perito Avaliador Judicial da Lista Oficial do Ministério da Justiça e como PAI - Perito Avaliador de Imóveis, com o registo n.º PAI/2016/0510 na CMVM (Comissão do Mercado de Valores Mobiliários), na qualidade de interveniente accidental, que avaliássemos a propriedade, acima identificada, a fim de permitir à entidade pública que a pretende adquirir, o Município de Leiria, propor um valor que por negociação livre, tendo por base a quantia que for determinada previamente em avaliação documentada por relatório, efetuado, por Perito Avaliador Judicial da Lista Oficial do Ministério da Justiça e também registado, na já citada Comissão do Mercado de Valores Mobiliários, e deste modo a sua possível aquisição, a qual visa, a integração da mesma, no Património do Município de Leiria, na área geográfica da freguesia da Caranguejeira, afim de poder dar continuidade ao arranjo urbanístico (paisagístico), que a mesma tem vindo a beneficiar, ainda na posse dos seus atuais proprietários, de modo a torná-la num amplo espaço de lazer e de realização de grandes eventos, dando continuidade, ao que tem vindo a suceder, nos últimos anos.

Tal parecer terá, necessariamente, como finalidade habilitar a entidade adquirente, (Câmara Municipal de Leiria) a apresentar propostas de valor de aquisição, que possibilitem a obtenção de uma possível negociação amigável, do conjunto dos artigos matriciais, que integram a já denominada “Quinta do Faria”, a adquirir, com base no “justo valor de aquisição” que a jurisprudência prevê e que o Estado, como pessoa de “Bem”, não pode deixar de ter em consideração, não querendo prejudicar os proprietários afetados com a já referida aquisição, mas antes ressarcir-los dos prejuízos sofridos. Não se pode esquecer, contudo, que tais obras ou melhoramentos têm sempre como finalidade o benefício público, neste caso, bem concreto, a possibilidade de abrir ao público um amplo espaço de recreio e lazer, para além da possibilidade de futura realização de eventos de grande relevância, não só a nível local/concelhio, mas de âmbito nacional, dada a centralidade, em termos geográficos, da região, a qual é apoiada por razoáveis acessibilidades.

Ao analisar, quando da visita efetuada, ao local do conjunto dos artigos matriciais a adquirir, constituintes da denominada “Quinta do Faria” e particularmente no que respeita aos valores justos, a pagar, que têm de ser considerados, houve a preocupação de determinar os mesmos de acordo com o instrumento de gestão territorial atualmente eficaz, (em vigor) que é o Plano Diretor Municipal (PDM) do concelho de Leiria, cuja 5.^a Alteração, sob proposta da Câmara Municipal de Leiria, a que respeita a deliberação tomada em reunião ordinária pública de 11 de janeiro de 2022.

Tendo a Assembleia Municipal de Leiria, em sessão extraordinária de 21 de janeiro de 2022, deliberou aprovar. A já referida 5.ª Alteração ao Plano Diretor Municipal de Leiria, foi publicada no Diário da República – 2.ª série, n.º 44 de 3 de março de 2022, Aviso n.º 4564/2022, o qual de acordo com a Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo do referido Plano Diretor Municipal, o solo integrante da totalidade da área de terreno de 59.969,00 m², encontra-se inserido em “**SOLO RÚSTICO – ESPAÇOS AGRÍCOLAS**”, caracterizado com solos que devem ser predominantemente afetos à agricultura, e à educação ambiental/agrícola, sendo proibidas as ações que diminuam ou destruam as suas potencialidades agrícolas, cujos usos compatíveis estão enquadrados no n.º 2 do Artigo 59.º do Regulamento do PDM de Leiria e o regime de edificabilidade enquadrado no n.º 1 do Artigo 60.º, do já citado Regulamento do P.D.M. de Leiria, nomeadamente na sua alínea c), que estabelece que para prédios rústicos, classificados como “Espaços Agrícolas”, com áreas superiores a 20.000,00 m², é admitida uma edificação para habitação de quem exerça atividades agrícolas ou atividades conexas ou complementares, a qual poderá ter até 2 pisos, sendo admitidas caves para estacionamento ou arrumos, com uma área máxima de construção de 300 m².

Classificando-se contudo, de acordo com a alínea b) do n.º 1 do Artigo 25.º do Código das Expropriações, como referencial, como “**SOLO PARA OUTROS FINS**”, devendo-se também ter em conta, como a jurisprudência refere e defende, que os referidos valores devem corresponder ao conhecimento dos mais correntes na zona, do mercado, com base em transações recentes, obtidas a partir de informações locais.

É que, cremos, o avaliador, além dos indispensáveis conhecimentos técnicos, da sua experiência, deverá auscultar o meio onde atua e de ter o bom senso e sensibilidade para poder cumprir com equilíbrio e justiça, a sua missão de acordo com a legislação em vigor.

Não se poderá esquecer, contudo, com base no princípio do “justo valor”, “quanto custa” ao proprietário, a alienação de um bem adquirido, frequentemente com tantos sacrifícios e privações, ou herdado dos seus antepassados, embora essa “alienação”, tenha como finalidade, um bem público de grande alcance ou projeção, para a zona aonde se vão inserir ou realizar os benefícios que, com eles a população virá a usufruir.

Presente o conceito técnico-ético do “justo valor”, passo de seguida à avaliação, determinação do justo valor do referido conjunto de artigos matriciais, constituintes da já citada “Quinta do Faria”, tendo presente o valor das diversas edificações radicadas (custo de reposição/edificação), determinado em quadro de cálculo anexo, ao presente relatório de avaliação, acrescido do valor do terreno, tendo presente a sua localização e acessibilidades, facilmente acedido através de diversas estradas públicas asfaltadas (Ruas da Paz, do Vale do Gral, com ligação à Rua do Barão Salgueiro), a qualidade ambiental do local, bem como a existência de equipamentos sociais na zona, e de redes de infraestruturas urbanísticas, implantadas na envolvente, através dos arruamentos públicos, anteriormente identificados. Ainda quanto à determinação do valor do terreno, não se vai entrar em consideração com o disposto na alínea *c*) do n.º 1 do Artigo 60.º do Regulamento do PDM de Leiria (edificação para habitação de quem exerça atividades agrícolas ou atividades conexas ou complementares), dada a existência das edificações, já radicadas e que vão ser consideradas, na valorização final do conjunto dos artigos matriciais englobados, apresentando-se de seguida as bases de avaliação, a considerar na determinação do valor unitário do terreno, tendo presente que o mesmo não vai ser avaliado, exclusivamente com base na sua capacidade produtiva como agrícola ou florestal, mas sim de acordo com os seguintes parâmetros:

- 1 – Área total de terreno englobado (artigo urbano e artigos rústicos), na aquisição, pela via do direito privado – 59.969,00 m²;
- 2 – Ocupação do solo de terreno englobado:
 - 2.1 – Área de “bosque” (amieiros, choupos, faias e freixos) – 7.000 m²;
 - 2.2 – Área de “mata” (sobreiros e carvalhos) – 2.500 m²;
 - 2.3 – Área de árvores e arbustos de jardim – 1.500 m²;
 - 2.4 – Área ocupada pelo leito, taludes e margens da Ribeira do Olho – - 6.000 m²;
 - 2.5 – Área de terreno ocupada com construções (benfeitorias) – - 1.430 m²;
 - 2.6 - Restante área de terreno – 41.539,00 m².

Relativamente à área do bosque, e às árvores nele radicadas, com elevado desenvolvimento vegetativo, com a altura média de cerca de 25 metros, dever-se-á ter em conta, não o valor de produção de madeira, mas:

- Contribuição, conjuntamente com a Ribeira do Olho, para a formação de valor das edificações e restantes áreas envolventes que integram a designada “Quinta do Faria”;
- Valor como zona de enquadramento paisagístico, jardim informal, espaço lúdico de toda a envolvente;

- Fator de prestígio e valor social para os proprietários;
- Espaço para apoio às atividades desenvolvidas no espaço edificado e em toda a envolvente constituinte da designada “Quinta do Faria”;
- Outras atividades de natureza lúdica, desportiva ou no âmbito do turismo.

Nesse pressuposto, o terreno, para além de conferir uma interessante valorização a toda a zona envolvente, integrando o mesmo conjunto registal, poderá gerar ainda um rendimento anual economicamente interessante, submetido a uso compatível com as suas limitações.

Face ao que antecede, não é viável a aplicação do Método Comparativo determinando o valor do bem com base em transações de idênticos (comparáveis), dada a escassez de transações de terrenos na zona com estas limitações de uso.

Assim, atendendo às dificuldades atrás explanadas, será adotado método de avaliação baseado no valor de rendimento que seria possível obter pelo arrendamento ou exploração sustentada do terreno (Método do Rendimento).

O rendimento potencial, que traduz essa utilidade para os proprietários, decorre nomeadamente de atividades lúdicas ou desportivas, exposição de equipamentos ou materiais, estacionamento e circulação de veículos, etc.

Assim, atendendo à sua área, localização, acessibilidades e benfeitorias radicadas (arvoredo e construções), a sua utilização pode potenciar um rendimento com atividades lúdicas, desportivas, turísticas, exposições comerciais ou ainda para realização de grandes eventos.

Esse rendimento será relacionado com o valor do terreno pela aplicação de taxa de capitalização, cuja dimensão atenderá à periodicidade, risco associado e alguma precaridade inerente a esse rendimento, admitindo-se um rendimento de 0,50 €/m² e por ano.

No presente caso, considera-se adequada a taxa de 5,75%, que reflete a ponderação dos fatores anteriormente referidos.

Assim:

Rendimento anual – 0,50 €/m² x ano;

Taxa de Capitalização – 5,75%;

Valor unitário – 0,50 €/m² x ano : 0,0575 = 8,6957 <> **8,70 €/m²**.

“BENFEITORIAS”

No terreno englobado (artigo urbano e artigos rústicos), radicam-se três tipos de benfeitorias:

1 - O diverso arvoredo, a que já se fez referência anteriormente e cujo valor está repercutido, na valor do terreno;

2 – As edificações (construções):

2.1 – Salão de festas, constituído com área aberta, sala com cozinha incorporada e duas instalações sanitárias, com a área bruta de construção de 221,00 m², dotado de razoáveis acabamentos e em bom estado de conservação, atribuído o valor unitário de **370,00€/m²**;

2.2 – Moinho, trata-se de uma construção de 2 pisos, recuperada, dotada de muito bons acabamentos e em bom estado de conservação, piso térreo (r/chão), constituído com moinho (produção de farinha), sala de convívio/refeições, cozinha e casa de banho, com a área de implantação de 129,00 m² e 1.º andar, dotado do mesmo nível de acabamentos dos do piso inferior, com a área bruta de construção de 65,00 m², perfazendo uma área total de construção de 194,00 m² e constituído com um quarto, uma casa de banho e uma pequena varanda, atribuindo-se o valor unitário de **640,00 €/m²**;

2.3 – Bangalô, pequena construção de madeira, de um único piso e ampla, com a área de 24,00 m², em bom estado de conservação, atribuindo-se o valor unitário de **200,00 €/m²**;

2.4 – Telheiro, com a área coberta de 42,50 m², trata-se de uma construção simples, ampla e aberta, onde estão expostas antigas ferramentas, atribuindo-se o valor unitário **75,00 €/m²**;

2.5 – Antiga Taberna, com a área bruta de construção de 33,00 m², trata-se de uma recriação, de um antigo espaço comercial, em bom estado de conservação, atribuindo-se o valor unitário de **450,00 €/m²**;

2.6 – Arrecadação, trata-se de um espaço amplo, com área bruta de 63,00 m², destinado ao arrumo dos equipamentos empregues nas Atividades da propriedade, atribuindo-se o valor unitário de **120,00 €/m²**;

2.7 – Instalações Sanitárias, destinadas a ambos os sexos, com a área bruta de construção de 20,00 m², em bom estado de conservação, atribuindo-se o valor unitário de **350,00 €/m²**;

2.8 – Capela/Anta, pequeno monumento de cariz religioso, com a área de implantação de 6,50 m², atribuindo-se o valor unitário de **200,00 €/m²**;

- 2.9 – Tanque (Piscina), com as dimensões de 32 m por 14 m e uma profundidade variável entre 0,50 m e 2,00 m, atribuindo-se o valor unitário de **50,00 €/m²**;
- 2.10 -Tanque, com as dimensões de 42 m por 9 m e a profundidade de 0,70 m, atribuindo-se o valor unitário de **30,00 €/m²**;
- 3 – Outros arranjos (melhoramentos):
- 3.1-Regularização do leito da Ribeira do Olho, numa extensão de cerca de 400 metros com limpeza do leito, reforço dos taludes, construção de muros de suporte e de pequenos açudes, atribuindo-se o valor unitário de **100,00 €/ml**.

AVALIAÇÃO

De acordo com as bases de avaliação, anteriormente referidas, vai determinar-se para valor atual do prédio misto, denominado de “Quinta do Faria”, o montante de:

- Terreno: 59.969,00 m ² * 8,70 €/m ²	= € 521.730,30
- Benfeitorias (Quadro)	= € 278.464,00
- Regularização da Ribeira do Olho: 400,0 ml. * 100,00 €/ml =	<u>€ 40.000,00</u>
- SOMA	€ 840.194,30
- Arredondamento	+ € <u>5,70</u>
- TOTAL	€ 840.200,00

Importa a avaliação da denominada “Quinta do Faria”, integrada por um artigo matricial urbano e trinta e três artigos matriciais rústicos, perfazendo uma área conjunta de 59.969,00 m², no montante de **€ 840.200,00 (oitocentos e quarenta mil e duzentos euros)**.

LEIRIA, 18 de setembro de 2023

O Perito Avaliador



ANTÓNIO AUGUSTO NOGUEIRA NARCISO

Membro da APAE, n.º 178)

(1) Avaliação do imóvel -- Método do Custo

Terreno	Valor unitário (euros por m ² de terreno ou construção)	Quota parte da área do terreno (m ²)	Valor (Euros)
Rústico			0
Urbano/Quota Parte			0
A - Valor do terreno			0 Euros

Custo Directo de Construção	Custo (Euros/m ²)	Área (m ²) (Bruta)	Valor (Euros)
Salão de Festas	375	221,0	82 875
Moinho	600	194,0	116 400
Bangalô	200	24,0	4 800
Telheiro	70	42,5	2 975
Antiga Taberna	420	33,0	13 860
Arrecadação	100	63,0	6 300
Instalações Sanitárias	400	20,0	8 000
Capela/Anta	150	6,5	975
Tanque/Piscina	45	450,0	20 250
Tanque	30	380,0	11 400
B - Custo Directo de Construção			267 835 Euros
E - Custos Indirectos (c/ terreno, projecto, taxas camarárias, estaleiro, custos admin., fiscais, financeiros, etc.)			
	10,0 %		
L - Lucro (Função do Custo CC)			
	5,0 %		
D - Depreciação (física, funcional, factores econó)			
	10,0 %		
CC - Custo Construção [B x (1+E)]			294 619 Euros
N - PVT a Novo [CC x (1+L) + A]			309 349 Euros
V1 - Valor Método Custo [N - CC x E x (1+D)]			278 400 Euros

(2) Avaliação do imóvel - Método Comparativo - (Valor de Mercado)

Definição	Custo (Euros/m ²)	Área (m ²) (Bruta)	Valor (Euros)
Salão de Festas	370	221,0	81 770
Moinho	640	194,0	124 160
Bangalô	200	24,0	4 800
Telheiro	75	42,5	3 188
Antiga Taberna	450	33,0	14 850
Arrecadação	120	63,0	7 560
Instalações Sanitárias	350	20,0	7 000
Capela/Anta	200	6,5	1 300
Tanque/Piscina	50	450,0	22 500
Tanque	30	380,0	11 400
V2 - Valor Método Comparativo			278 528,00 Euros

(3) Avaliação do imóvel - Método do RendimentoA. Rendimento mensal bruto = _____ € / m²) _____ m² = _____ € / mês

B. Rendimento anual bruto = _____ € / ano C. Taxa de capitalização _____ %

V3 - Valor Método Rendimento [B/C] _____ Euros

Página 13 de 13

ANEXO IV

“MINUTA DE COMPRA E VENDA

-----Aos ___ dias de ___ de dois mil e vinte e quatro, no _____, perante mim _____, compareceram como outorgantes:-----

Primeiros: **Júlio Vitória da Silva**, e mulher **Lucília da Silva Santos Vitória da Silva**, casados no regime da comunhão de adquiridos, natural de Caranguejeira, Leiria e ela de Louriçal, Pombal, residentes na Rua João Paulo II, n.º 25, Cova da Iria, Fátima, titulares dos Cartões de Cidadão n.º 04347697 OZY5, válido até 28/05/2028 e 02593376 OZY4 válido até 28/05/2028 da RP; NIF 128 124 598 e 151 700 567.

Segundo: Gonçalo Nuno Bértolo Gordalina Lopes, divorciado, natural de Marrazes, residente na Urbanização das Pimenteiras, Lote 7, 2.º Esquerdo, Marrazes, Leiria, que outorga na qualidade de Presidente da Câmara Municipal, em representação do “**MUNICÍPIO DE LEIRIA**”, N.I.P.C. 505 181 266, com sede no Largo da República, Leiria, qualidade e poderes para o ato que verifiquei por certidões de atas das deliberações da câmara municipal de onze de junho de dois mil e vinte e quatro e da assembleia municipal de vinte e um de junho de dois mil e vinte e quatro.-----

-----Verifiquei a identidade dos primeiros por exibição dos mencionados documentos de identificação e do segundo por conhecimento pessoal.-----

-----Pelos primeiros foi dito:-----

-----Que, pelo preço global de **oitocentos e quarenta mil** (840.000,00 €), já recebido, vendem ao “Município de Leiria”, livre de quaisquer ónus ou encargos, com exceção das servidões registadas, os seguintes imóveis, identificados em planta anexa a esta escritura:-----

A) Prédio **urbano**, sito em Vale Sobreiro, na freguesia de Caranguejeira, composto por casa de rés do chão para indústria e logradouro, inscrito na matriz sob o artigo 3396, que teve origem no artigo urbano 157 da referida freguesia, descrito na Segunda Conservatória do Registo Predial de Leiria sob o número oitocentos e dezoito/ Caranguejeira, , e lá registado a favor de Júlio Vitória da Silva e Lucília da Silva Santos Vitória da Silva, pela Apresentação sete de três de dezembro de mil novecentos e noventa e nove, com o valor patrimonial de 8.729,00 €, pelo preço de duzentos e setenta e quatro mil quatrocentos e cinquenta e quatro euros (GP-____);-----

B) Prédio **rústico**, sito em Várzea, na freguesia de Caranguejeira do concelho de Leiria, composto por terra de regadio, inscrito na matriz sob o artigo 1706, descrito na Segunda Conservatória do Registo Predial de Leiria sob o número seis mil quinhentos e trinta e dois/Caranguejeira, e lá registado a favor de Júlio Vitória da Silva e Lucília da Silva Santos Vitória da Silva, pela Apresentação três de vinte e quatro de março de mil novecentos e noventa e nove, incidindo ainda, sobre o referido prédio, uma servidão constituída a favor da “SIMLIS-Saneamento Integrado dos Municípios do Lis, SA”, pela Apresentação quarenta e quatro de vinte de fevereiro de dois mil e oito, com o valor patrimonial de 687,91€, pelo preço de vinte cinco mil duzentos e quarenta e seis euros (GP-____) - BUPI n.º _____.-----

C) Prédio **rústico**, sito em Várzea, na freguesia de Caranguejeira do concelho de Leiria, composto por terra de regadio, inscrito na matriz sob o artigo 1707, descrito na Segunda Conservatória do Registo Predial de Leiria sob o número seis mil trezentos e cinquenta e nove/Caranguejeira, e lá registado a favor de Júlio Vitória da Silva e Lucília da Silva Santos Vitória da Silva, pela Apresentação quarenta e sete

de sete de janeiro de mil novecentos e noventa e nove, incidindo ainda, sobre o referido prédio, uma servidão constituída a favor da “SIMLIS-Saneamento Integrado dos Municípios do Lis, SA”, pela Apresentação quarenta e quatro de vinte de fevereiro de dois mil e oito, com o valor patrimonial de 635,30 €, pelo preço de vinte mil euros (GP-___) - BUPI n.º _____.-----

D) Prédio **rústico**, sito em Várzea, na freguesia de Caranguejeira do concelho de Leiria, composto por terra de regadio, inscrito na matriz sob o artigo 1708, descrito na Segunda Conservatória do Registo Predial de Leiria sob o número seis mil quinhentos e quarenta/Caranguejeira, e lá registado a favor de Júlio Vitória da Silva e Lucília da Silva Santos Vitória da Silva, pela Apresentação quarenta e nove de vinte sete de agosto de mil novecentos e noventa e nove, incidindo ainda, sobre o referido prédio, uma servidão constituída a favor da “SIMLIS-Saneamento Integrado dos Municípios do Lis, SA”, pela Apresentação quarenta e quatro de vinte de fevereiro de dois mil e oito, com o valor patrimonial de 1.345,31 €, , pelo preço de vinte mil euros (GP-___) - BUPI n.º _____.-----

E) Prédio **rústico**, sito em Várzea, na freguesia de Caranguejeira do concelho de Leiria, composto por terra de regadio e vinha com macieiras, inscrito na matriz sob o artigo 1709, descrito na Segunda Conservatória do Registo Predial de Leiria sob o número seis mil e setenta e um/Caranguejeira, e lá registado a favor de Júlio Vitória da Silva e Lucília da Silva Santos Vitória da Silva, pela Apresentação quarenta e quatro de vinte e oito de junho de mil novecentos e noventa e nove, incidindo ainda, sobre o referido prédio, uma servidão constituída a favor da “SIMLIS-Saneamento Integrado dos Municípios do Lis, SA”, pela Apresentação três mil e cinquenta e nove de catorze de setembro de dois mil e dez, com o valor patrimonial de 1.345,31 €, pelo preço de vinte mil euros (GP-___) - BUPI n.º _____.-----

F) Prédio **rústico**, sito em Vale da Catarina, na freguesia de Caranguejeira do concelho de Leiria, composto por terra com oliveiras, inscrito na matriz sob o artigo 7619, descrito na Segunda Conservatória do Registo Predial de Leiria sob o número doze mil novecentos e noventa e três/Caranguejeira, e lá registado a favor de Júlio Vitória da Silva e Lucília da Silva Santos Vitória da Silva, pela Apresentação mil e trinta e oito de trinta de março de dois mil e dezassete, com o valor patrimonial de 608,77 €, pelo preço de quinze mil euros (GP-___) - BUPI n.º _____.-----

G) Prédio **rústico**, sito em Vale da Catarina, na freguesia de Caranguejeira do concelho de Leiria, composto por terra com oliveiras, inscrito na matriz sob o artigo 7620, descrito na Segunda Conservatória do Registo Predial de Leiria sob o número doze mil novecentos e noventa e quatro/Caranguejeira, e lá registado a favor de Júlio Vitória da Silva e Lucília da Silva Santos Vitória da Silva, pela Apresentação mil e trinta e oito de trinta de março de dois mil e dezassete, com o valor patrimonial de 299,74 €, pelo preço de dez mil euros (GP-___) - BUPI n.º _____.-----

H) Prédio **rústico**, sito em Barroca do Vale de Catarina, na freguesia de Caranguejeira do concelho de Leiria, composto por terra de regadio com chaparros e carvalhos, inscrito na matriz sob o artigo 8139, descrito na Segunda Conservatória do Registo Predial de Leiria sob o número sete mil e oitenta e dois/Caranguejeira, e lá registado a favor de Júlio Vitória da Silva e Lucília da Silva Santos Vitória da Silva, pela Apresentação onze de treze de junho de dois mil, com o valor patrimonial de 299,74 €, pelo preço de vinte cinco mil euros (GP-___) - BUPI n.º _____.-----

I) Prédio **rústico**, sito em Celão, na freguesia de Caranguejeira do concelho de Leiria, composto por terra de regadio com oliveiras e vinha, inscrito na matriz sob o artigo 8140, descrito na Segunda Conservatória do Registo Predial de Leiria sob o número oitocentos e dezanove/Caranguejeira, e lá registado a favor de Júlio Vitória da Silva e Lucília da Silva Santos Vitória da Silva, pelas Apresentações sete de três de dezembro de mil novecentos e noventa e nove, trinta e dois de vinte e três de fevereiro de dois mil, trinta e três de vinte e oito de fevereiro de dois mil, quarenta e sete de sete de fevereiro de dois mil e um e trinta de dois de outubro de dois mil e um, com o valor patrimonial de 1.384,66 €, pelo preço de setenta mil euros (GP-___) - BUPI n.º _____.-----

J) Prédio **rústico**, sito em Celão, na freguesia de Caranguejeira do concelho de Leiria, composto por terra de regadio, inscrito na matriz sob o artigo 8141, descrito na Segunda Conservatória do Registo Predial de Leiria sob o número nove mil duzentos e oitenta e dois/Caranguejeira, e lá registado a favor de Júlio Vitória da Silva e Lucília da Silva Santos Vitória da Silva, pela Apresentação cento e catorze de vinte e três de setembro de dois mil e dezasseis, com o valor patrimonial de 1.839,14 €, pelo preço de dez mil euros (GP-___) - BUPI n.º _____.-----

K) Prédio **rústico**, sito em Selão, na freguesia de Caranguejeira do concelho de Leiria, composto por vinha e terra de regadio, inscrito na matriz sob o artigo 8142, descrito na Segunda Conservatória do Registo Predial de Leiria sob o número oito mil setecentos e dezanove/Caranguejeira, e lá registado a favor de Júlio Vitória da Silva e Lucília da Silva Santos Vitória da Silva, pela Apresentação cento e setenta e dois de dez de maio de dois mil e dezanove, incidindo ainda, sobre o referido prédio, uma servidão constituída a favor da “SIMLIS-Saneamento Integrado dos Municípios do Lis, SA”, pela Apresentação cinquenta e oito de dezanove de fevereiro de dois mil e oito, com o valor patrimonial de 1.080,49 €, pelo preço de quinze mil euros (GP-___) - BUPI n.º _____.-----

L) Prédio **rústico**, sito em Selão, na freguesia de Caranguejeira do concelho de Leiria, composto por terra de regadio e vinha, inscrito na matriz sob o artigo 8143, descrito na Segunda Conservatória do Registo Predial de Leiria sob o número três mil duzentos e sessenta e dois/Caranguejeira, e lá registado a favor de Júlio Vitória da Silva e Lucília da Silva Santos Vitória da Silva, pela Apresentação trezentos e vinte cinco de sete de março de dois mil e dezasseis, incidindo ainda, sobre o referido prédio, uma servidão constituída a favor da “SIMLIS-Saneamento Integrado dos Municípios do Lis, SA”, pela Apresentação três mil e setenta e nove de catorze de setembro de dois mil e dez, com o valor patrimonial de 912,94 €, pelo preço de dez mil euros (GP-___) - BUPI n.º _____.-----

M) Prédio **rústico**, sito em Celão, limite do Vale da Catarina, na freguesia de Caranguejeira do concelho de Leiria, composto por terra de sementeira e vinha, inscrito na matriz sob o artigo 8144, descrito na Segunda Conservatória do Registo Predial de Leiria sob o número três mil quatrocentos e trinta e três/Caranguejeira, e lá registado a favor de Júlio Vitória da Silva e Lucília da Silva Santos Vitória da Silva, pela Apresentação mil quinhentos e quatro de vinte e seis de novembro de dois mil e quinze, com o valor patrimonial de 2.112,35 €, pelo preço de trinta mil euros (GP-___) - BUPI n.º _____.-----

N) Prédio **rústico**, sito em Celão, na freguesia de Caranguejeira do concelho de Leiria, composto por terra de regadio, inscrito na matriz sob o artigo 8145, descrito na Segunda Conservatória do Registo

Predial de Leiria sob o número dois mil trezentos e doze/Caranguejeira, e lá registado a favor de Júlio Vitória da Silva e Lucília da Silva Santos Vitória da Silva, pela Apresentação três mil trezentos e quarenta e quatro de vinte e oito de outubro de dois mil e dezasseis, com o valor patrimonial de 604,35 €, pelo preço de quinze mil e trezentos euros (GP-___) - BUPI n.º _____.-----

O) Prédio **rústico**, sito em Celão, na freguesia de Caranguejeira do concelho de Leiria, composto por terra de regadio, inscrito na matriz sob o artigo 8146, descrito na Segunda Conservatória do Registo Predial de Leiria sob o número sete mil cento e vinte e um/Caranguejeira, e lá registado a favor de Júlio Vitória da Silva e Lucília da Silva Santos Vitória da Silva, pela Apresentação mil quatrocentos e noventa e cinco, com o valor patrimonial de 1.402,34 €, pelo preço de dezassete mil euros (GP-___) - BUPI n.º _____.-----

P) Prédio **rústico**, sito em Celão, na freguesia de Caranguejeira do concelho de Leiria, composto por terra de regadio com macieiras, inscrito na matriz sob o artigo 8147, descrito na Segunda Conservatória do Registo Predial de Leiria sob o número sete mil quatrocentos e quatro/Caranguejeira, e lá registado a favor de Júlio Vitória da Silva e Lucília da Silva Santos Vitória da Silva, pela Apresentações quarenta e nove de abril de dois mil e um e três mil trezentos e quarenta e quatro de vinte e oito de outubro de dois mil e dezasseis, com o valor patrimonial de 1.455,39 €, pelo preço de vinte e dois mil (GP-___) - BUPI n.º _____.-----

Q) Prédio **rústico**, sito em Sulão, na freguesia de Caranguejeira do concelho de Leiria, composto por terra de sementeira, inscrito na matriz sob o artigo 14888, descrito na Segunda Conservatória do Registo Predial de Leiria sob o número seis mil oitocentos e quarenta e quatro/Caranguejeira, e lá registado a favor de Júlio Vitória da Silva e Lucília da Silva Santos Vitória da Silva, pela Apresentação seiscentos e quatro de sete de setembro de dois mil e dezasseis, com o valor patrimonial de 598,56 €, pelo preço de dez mil euros (GP-___) - BUPI n.º _____.-----

R) Uma quinta parte indivisa do prédio **rústico**, sito em Serradinho, na freguesia de Caranguejeira do concelho de Leiria, composto por terra de regadio, inscrito na matriz sob o artigo 1721, descrito na Segunda Conservatória do Registo Predial de Leiria sob o número onze mil setecentos e trinta e cinco/Caranguejeira, e lá registada a respetiva proporção, a favor de Júlio Vitória da Silva e Lucília da Silva Santos Vitória da Silva, pela Apresentação três mil setecentos e quarenta e oito de vinte nove de setembro de dois mil e vinte e dois, com o valor patrimonial de 92,62 €, pelo preço de mil euros (GP-___) - BUPI n.º _____.-----

S) Prédio **rústico**, sito em Serradinho, na freguesia de Caranguejeira do concelho de Leiria, composto por terra de regadio e vinha, inscrito na matriz sob o artigo 1722, descrito na Segunda Conservatória do Registo Predial de Leiria sob o número dois mil seiscentos e noventa e nove/Caranguejeira, e lá registado a favor de Júlio Vitória da Silva e Lucília da Silva Santos Vitória da Silva, pelas Apresentações três mil oitocentos e dezasseis de três de janeiro de dois mil e vinte e três e quatro mil quinhentos e sessenta e nove de trinta de março de dois mil e vinte e três, com o valor patrimonial de 1.455,39 €, pelo preço de quarenta e dois mil euros (GP-___) - BUPI n.º _____.-----

T) Prédio **rústico**, sito em Serradinho, na freguesia de Caranguejeira do concelho de Leiria, composto por terra de regadio, inscrito na matriz sob o artigo 1723, descrito na Segunda Conservatória do Registo Predial de Leiria sob o número dois mil e setecentos/Caranguejeira, e lá registado a favor de Júlio Vitória da Silva e Lucília da Silva Santos Vitória da Silva, pelas Apresentações três mil setecentos e sessenta e dois de três de janeiro de dois mil e vinte e três e três mil oitocentos e dezasseis de três de janeiro de dois mil e vinte e três, com o valor patrimonial de 591,09 €, pelo preço de vinte mil euros (GP-___) - BUPI n.º _____.-----

U) Prédio **rústico**, sito em Selão, na freguesia de Caranguejeira do concelho de Leiria, composto por vinha e terra de regadio, inscrito na matriz sob o artigo 1724, descrito na Segunda Conservatória do Registo Predial de Leiria sob o número seis mil seiscentos e oitenta e dois/Caranguejeira, e lá registado a favor de Júlio Vitória da Silva e Lucília da Silva Santos Vitória da Silva, pela Apresentação mil oitocentos e quatro de treze de junho de dois mil e vinte e dois, com o valor patrimonial de 1.164,49 €, pelo preço de dezoito mil euros (GP-___) - BUPI n.º _____.-----

V) Prédio **rústico**, sito em Serradinho, na freguesia de Caranguejeira do concelho de Leiria, composto por pinhal, inscrito na matriz sob o artigo 1725, descrito na Segunda Conservatória do Registo Predial de Leiria sob o número catorze mil e noventa e dois/Caranguejeira, e lá registado a favor de Júlio Vitória da Silva e Lucília da Silva Santos Vitória da Silva, pela Apresentação trezentos e noventa de dezassete de maio de dois mil e vinte e dois, com o valor patrimonial de 360,69 €, pelo preço de cinco mil euros; (GP-___) - BUPI n.º _____.-----

W) Prédio **rústico**, sito em Serradinho ou Serradinha, na freguesia de Caranguejeira do concelho de Leiria, composto por terra de regadio, inscrito na matriz sob o artigo 1726, descrito na Segunda Conservatória do Registo Predial de Leiria sob o número onze mil setecentos e sete/Caranguejeira, e lá registado a favor de Júlio Vitória da Silva e Lucília da Silva Santos Vitória da Silva, pela Apresentação três mil setecentos e quarenta e oito de vinte e nove de setembro de dois mil e vinte e dois, com o valor patrimonial de 542,46 €, pelo preço de oito mil euros (GP-___) - BUPI n.º _____.-----

X) Prédio **rústico**, sito em Serradinho, na freguesia de Caranguejeira do concelho de Leiria, composto por terra de regadio, inscrito na matriz sob o artigo 1729, descrito na Segunda Conservatória do Registo Predial de Leiria sob o número treze mil setecentos e sessenta/Caranguejeira, e lá registado a favor de Júlio Vitória da Silva e Lucília da Silva Santos Vitória da Silva, pela Apresentação cinquenta e três de dezanove de janeiro de dois mil e vinte e um, com o valor patrimonial de 1.256,89 €, pelo preço de vinte mil euros (GP-___) - BUPI n.º _____.-----

Y) Prédio **rústico**, sito em Serradinho, na freguesia de Caranguejeira do concelho de Leiria, composto por terra de regadio, inscrito na matriz sob o artigo 1730, descrito na Segunda Conservatória do Registo Predial de Leiria sob o número treze mil setecentos e sessenta e um/Caranguejeira, e lá registado a favor de Júlio Vitória da Silva e Lucília da Silva Santos Vitória da Silva, pela Apresentação cinquenta e quatro de dezanove de janeiro de dois mil e vinte e um, com o valor patrimonial de 476,14 €, pelo preço de dez mil euros (GP-___) - BUPI n.º _____.-----

Z) Prédio **rústico**, sito em Serradinho, na freguesia de Caranguejeira do concelho de Leiria, composto por terra de regadio, inscrito na matriz sob o artigo 1731, descrito na Segunda Conservatória do Registo Predial de Leiria sob o número sete mil e seis/Caranguejeira, e lá registado a favor de Júlio Vitória da Silva e Lucília da Silva Santos Vitória da Silva, pela Apresentação três mil e oitocentos de vinte e nove de setembro de dois mil e vinte e dois, com o valor patrimonial de 476,14 €, pelo preço de oito mil euros (GP-___) - BUPI n.º _____.-----

AA) Duas terças partes indivisas do prédio **rústico**, sito em Serradinho, na freguesia de Caranguejeira do concelho de Leiria, composto por terra de regadio, inscrito na matriz sob o artigo 1732, descrito na Segunda Conservatória do Registo Predial de Leiria sob o número treze mil setecentos e seis/Caranguejeira, e lá registada a respetiva proporção, a favor de Júlio Vitória da Silva e Lucília da Silva Santos Vitória da Silva, pelas Apresentações noventa e dois de sete de outubro de dois mil e vinte e três e três mil quatrocentos e oitenta e um de vinte e dois de setembro de dois mil e vinte e três, com o valor patrimonial de 294,14 €, pelo preço de cinco mil euros (GP-___) - BUPI n.º _____.-----

BB) Prédio **rústico**, sito em Serradinho, na freguesia de Caranguejeira do concelho de Leiria, composto por terra de regadio, inscrito na matriz sob o artigo 1733, descrito na Segunda Conservatória do Registo Predial de Leiria sob o número quatro mil quatrocentos e sessenta/Caranguejeira, e lá registado a favor de Júlio Vitória da Silva e Lucília da Silva Santos Vitória da Silva, pela Apresentação setecentos e catorze de vinte e oito de dezembro de dois mil e vinte e um, com o valor patrimonial de 383,74 €, pelo preço de seis mil euros (GP-___) - BUPI n.º _____.-----

CC) Prédio **rústico**, sito em Serradinho, na freguesia de Caranguejeira do concelho de Leiria, composto por terra de regadio, inscrito na matriz sob o artigo 1734, descrito na Segunda Conservatória do Registo Predial de Leiria sob o número treze mil cento e sessenta e um/Caranguejeira, e lá registado a favor de Júlio Vitória da Silva e Lucília da Silva Santos Vitória da Silva, pela Apresentação mil e oitocentos de cinco de agosto de dois mil e vinte e um, com o valor patrimonial de 648,11 €, pelo preço de dez mil euros (GP-___) - BUPI n.º _____.-----

DD) Prédio **rústico**, sito em Serradinho, na freguesia de Caranguejeira do concelho de Leiria, composto por terra de regadio, inscrito na matriz sob o artigo 1735, descrito na Segunda Conservatória do Registo Predial de Leiria sob o número oito mil seiscentos e cinquenta e um/Caranguejeira, e lá registado a favor de Júlio Vitória da Silva e Lucília da Silva Santos Vitória da Silva, pela Apresentação mil oitocentos e trinta e três de cinco de agosto de dois mil e vinte e um, com o valor patrimonial de 450,06 €, pelo preço de nove mil euros (GP-___) - BUPI n.º _____.-----

EE) Prédio **rústico**, sito em Serradinho, na freguesia de Caranguejeira do concelho de Leiria, composto por terra de regadio, inscrito na matriz sob o artigo 1736, descrito na Segunda Conservatória do Registo Predial de Leiria sob o número catorze mil cento e quarenta e sete/Caranguejeira, e lá registado a favor de Júlio Vitória da Silva e Lucília da Silva Santos Vitória da Silva, pela Apresentação mil quatrocentos e trinta e um de dez de agosto de dois mil e vinte e dois, com o valor patrimonial de 502,67 €, pelo preço de oito mil euros (GP-___) - BUPI n.º _____.-----

FF) Prédio rústico, sito em Serradinho, na freguesia de Caranguejeira do concelho de Leiria, composto por terra de regadio, inscrito na matriz sob o artigo 1737, descrito na Segunda Conservatória do Registo Predial de Leiria sob o número treze mil oitocentos e setenta e seis/Caranguejeira, e lá registado a favor de Júlio Vitória da Silva e Lucília da Silva Santos Vitória da Silva, pela Apresentação dois mil trezentos e sessenta e cinco de quatro de agosto de dois mil e vinte e um, com o valor patrimonial de 423,53 €, pelo preço de seis mil euros (GP-___) - BUPI n.º _____.-----

GG) Prédio rústico, sito em Serradinho, na freguesia de Caranguejeira do concelho de Leiria, composto por terra de regadio, inscrito na matriz sob o artigo 1738, descrito na Segunda Conservatória do Registo Predial de Leiria sob o número treze mil setecentos e cinco/Caranguejeira, e lá registado a favor de Júlio Vitória da Silva e Lucília da Silva Santos Vitória da Silva, pela Apresentação noventa e dois de sete de outubro de dois mil e vinte, com o valor patrimonial de 1.561,06 €, pelo preço de quarenta mil euros (GP-___) - BUPI n.º _____.-----

HH) Prédio rústico, sito em Ribeira do Vale da Catarina, na freguesia de Caranguejeira do concelho de Leiria, composto por terra de regadio e caneira, inscrito na matriz sob o artigo 8205, descrito na Segunda Conservatória do Registo Predial de Leiria sob o número treze mil seiscentos e quarenta e seis/Caranguejeira, e lá registado a favor de Júlio Vitória da Silva e Lucília da Silva Santos Vitória da Silva, pela Apresentação mil e doze de catorze de junho de dois mil e vinte, com o valor patrimonial de 1.468,65 €, pelo preço de quinze mil euros (GP-___) - BUPI n.º _____.-----

-----Que não lhes pertencem prédios rústicos confinantes.-----

-----Que o preço referido foi pago hoje com o cheque n.º _____ do _____.-----

-----Disse o Segundo Outorgante, na dita qualidade:-----

-----Que aceita para o Município de Leiria, a presente venda, nos termos exarados e que os imóveis se destinam a integração no domínio privado.-----

-----Que recebeu a declaração de isenção de certificação energética n.º SCE 0000000 emitido em 00/00/0000.-----

-----A despesa inerente ao presente contrato foi satisfeita conforme o descrito na deliberação de onze de junho de dois mil e vinte e quatro, nomeadamente: classificação orgânica e económica 02/070101, plano 2021-I-11 de 565.546,00 euros, e 02/07010399, plano 2021-I-12, cabimento Nº 2612/2024, requisição externa de despesa Nº3053/2024, e respetivo compromisso 1919/2024 de 840.000,00 euros, autorizado em 05/06/2024.-----

-----Assim o disseram e outorgaram.-----

-----Arquivo: a) documentos de isenção de Imposto Municipal sobre Transmissões Onerosas de Imóveis conforme comprovativo emitido em __/__/____, e isenta de imposto de selo nos termos do artigo 6.º do respetivo código, tendo as partes declarado, sob sua responsabilidade, que neste negócio não houve intervenção de mediador imobiliário, tendo-os advertido do dever de o mencionarem sob pena de crime de desobediência; b) documento comprovativo de emissão de visto do Tribunal de Contas a este contrato; c) planta-----

-----Exibiram: a) Caderneta predial rústica emitida em __/__/____ via internet; b) alvará de licença de utilização n.º 000 de 00/00/0000 emitido pela Câmara Municipal de Leiria. -----

-----Consultei hoje as certidões permanente do registo predial com o código referido. -----

-----Esta escritura foi lida e explicado o seu conteúdo aos outorgantes. -----

O Notário

Conta registada sob o n.º _____