



ASSEMBLEIA MUNICIPAL DE OLHÃO

CÓDIGO POSTAL 8700-349

ACTA Nº. 276

Aos sete dias do mês de Maio de dois mil e dezoito, pelas vinte e uma horas, no Salão Nobre dos Paços do Concelho, reuniu em Sessão Extraordinária a Assembleia Municipal de Olhão, convocada a vinte de Abril de dois mil e dezoito, sob a presidência do Senhor António Henrique Cabrita e secretariada pelos Senhores Deputados Alberto Manuel Dias Mestre, primeiro Secretário e por João Gabriel Calabreta Martins, convidado pelo Senhor Presidente para completar a Mesa da Assembleia Municipal dada a falta da segunda Secretária Domitília da Conceição Coutinha Matias, com a Ordem do Dia constante da convocatória (Doc. 1) e que é a seguinte:-----

Ponto Um - Aprovação da Proposta número sessenta e oito barra dois mil e dezoito, relativa à criação e instituição em concreto do corpo de Policia Municipal do Município de Olhão;-----

Ponto Dois - Aprovação da Proposta número sessenta barra dois mil e dezoito da Câmara Municipal de Olhão, relativa ao Regulamento de Organização e de Funcionamento do Serviço de Policia Municipal do Município de Olhão;-----

Ponto Três - Aprovação da Proposta número setenta e oito barra dois mil e dezoito da Câmara Municipal de Olhão, relativa à celebração do Contrato Programa "*Festas da Cidade 2018*" com a Fesnima, Empresa Pública de Animação de Olhão, E. M.;-----

Ponto Quatro - Aprovação da Proposta número setenta e nove barra dois mil e dezoito da Câmara Municipal de Olhão, relativa à celebração de Contrato Programa de "*Gestão e Dinamização do Caique Bom Sucesso 2018*" com a Fesnima, Empresa Pública de Animação de Olhão, E.M.-----

Ponto Cinco - Aprovação da Proposta número oitenta barra dois mil e dezoito da Câmara Municipal de Olhão, relativa à celebração de contrato programa "*Gestão, Programação e Funcionamento do Edifício do*



S. ASSEMBLEIA MUNICIPAL DE OLHÃO R.

CÓDIGO POSTAL 8700-349

Auditório Municipal 2018”, com a Fesnima, Empresa Pública de Animação de Olhão, E.M.-----

Ponto Seis - Aprovação, em conformidade com a Proposta número oitenta e um barra dois mil e dezoito da Câmara Municipal de Olhão, do procedimento de hasta pública para alienação do Lote Três do Loteamento Municipal, Sítio de Brancanes, do denominado Porto de Recreio de Olhão;-----

Ponto Sete - Aprovação em conformidade com a Proposta número oitenta e dois barra dois mil e dezoito da Câmara Municipal de Olhão, da aquisição de imóvel da CDH para construção a custos controlados;-----

Ponto Oito - Aprovação, em conformidade com a Proposta número oitenta e três barra dois mil e dezoito da Câmara Municipal de Olhão, da aquisição de imóvel da ACASO para construção de Parque de Estacionamento;-----

Ponto Nove - Aprovação, em conformidade com a Proposta número oitenta e quatro barra dois mil e dezoito da Câmara Municipal de Olhão, da Segunda Revisão ao Orçamento e às GOPs;-----

Ponto Dez - Discussão e apreciação do relatório de avaliação sobre a observância do Estatuto do Direito de Oposição relativo ao ano de dois mil e dezassete;-----

Ponto Onze - Eleição de representantes (efectivo e suplente) da Assembleia Municipal para a Comissão de Acompanhamento da Revisão do Plano Director Municipal de Olhão.”-----

Estiveram presentes os membros eleitos:-----

- Da bancada do Grupo Municipal do Partido Socialista (PS):-----

António Henrique Cabrita-----

João Luís Relvas Henrique Charrão-----

Catarina Andreia da Conceição Nunes do Poço-----

João Gabriel Calabreta Martins-----

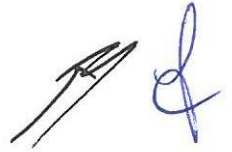
Hélder Nuno Silva do Carmo-----



S. R.

ASSEMBLEIA MUNICIPAL DE OLHÃO

CÓDIGO POSTAL 8700-349



Isilda Maria Viegas Silva Moreno-----

Ricardo Manuel Veia Calé-----

Rui Alexandre da Ressurreição Gabriel-----

Alberto Manuel Dias Mestre-----

Rui Augusto Martins Cardoso-----

Tatiana Lourenço Queirós-----

- Da bancada do Grupo Municipal Sim PPD/PSD e CDS/PP:-----

Maria Margarida Romeira Belchior Viegas-----

Carlos Manuel Neves Parente da Silva-----

Maria Goreti Carmo da Costa Nunes Ferreira-----

Eduardo José Cardoso Cavaco-----

Ana Paula Gonçalves dos Santos-----

Francisco José Moleiro dos Santos-----

- Da bancada do Grupo Municipal da CDU:-----

Florbela Guimarães Silva Gonçalves-----

Hélio José Vieira da Encarnação-----

- Da bancada do Grupo Municipal do Bloco de Esquerda (BE):-----

Mónica Cristina Lopes Neto-----

Marco Aurélio Rojo Mattos-----

- Estiveram também presentes, por inerência das suas funções, os Senhores Presidentes das Juntas de Freguesia de Olhão, João Paulo Pereira Evaristo (PS); de Pechão, Paulo Vasco Dias Salero (PS); de Quelfes, em substituição do Presidente Miguel Januário Covas Dimas (PS) o Vogal Bruno Alexandre Martins Alves (PS); e da União de Freguesias de Moncarapacho e Fusetas, Manuel Carlos Teodoro de Sousa (Sim, PPD/PSD e CDS/PP) -----

- Estiveram ainda presentes, nos termos da lei, o Senhor Presidente da Câmara Municipal de Olhão, António Miguel Ventura Pina (PS); e os Senhores Vereadores Maria Gracinda Gonçalves Rendeiro (PS); António Humberto Camacho dos Santos (PS); Elsa Maria Nunes Parreira (PS); Luciano Neves de Jesus (PSD) e Daniel Nobre Santana (PSD).-----



S. R.

ASSEMBLEIA MUNICIPAL DE OLHÃO

CÓDIGO POSTAL 8700-349

Registou-se a falta da Senhora Deputada e segunda Secretária da Mesa da Assembleia Municipal, Domitília da Conceição Coutinha Matias, do Grupo Municipal do Partido Socialista, que justificou a ausência por razões de natureza profissionais e apresentou pedido de substituição para a presente sessão estando substituída pelo Senhor Deputado Rui Alexandre da Ressurreição Gabriel, também da lista do Partido Socialista. -----

O Presidente da Assembleia Municipal abriu a sessão dando as boas vindas aos deputados e munícipes presentes e de imediato deu início aos trabalhos programados com:-----

A – Leitura do Expediente:-----

O Presidente da Assembleia Municipal informou os presentes que recebeu da senhora deputada Domitília da Conceição Coutinha Matias, do Grupo Municipal do Partido Socialista, um e-mail de vinte de Abril passado contendo o pedido de substituição para a presente sessão, sendo substituída pela senhora deputada Carla Maria Salgado da Cunha.-----

Informou ainda ter recebido um pedido de substituição da senhora deputada Carla Maria Salgado da Cunha para a presente sessão, por estar impossibilitada de estar presente, sendo substituída pelo senhor deputado Rui Alexandre da Ressurreição Gabriel.-----

Mais informou que recebeu da Senhora Deputada Mónica Neto, do Grupo Municipal do Bloco de Esquerda, um e-mail datado de vinte e três de Abril com pedido de solicitação à Câmara Municipal de Olhão de várias documentação relativa às empresas municipais "Ambiolhão", "Fesnima" e "Mercados de Olhão" e do relatório anual de avaliação do Estatuto do Direito de Oposição, que o Presidente da Assembleia Municipal reencaminhou para o Senhor Presidente da Câmara Municipal de Olhão com solicitação de satisfação do pedido; e que nesse mesmo e-mail era solicitada a inclusão na Ordem do Dia desta sessão da Assembleia Municipal, de dois pontos sendo, um, o da apreciação do relatório da avaliação do Estatuto do Direito de Oposição relativo ao ano de dois mil e dezassete e, o outro, a eleição dos representantes,



ASSEMBLEIA MUNICIPAL DE OLHÃO

CÓDIGO POSTAL 8700-349

efectivo e suplente, desta Assembleia Municipal para a Comissão de Acompanhamento do PDM de Olhão. Atenta a tempestividade do pedido e o que se mostra consagrado nas alíneas d). e h). do número dois do artigo vigésimo quinto, e na alínea b). do número um do artigo quinquagésimo terceiro, ambos da Lei número setenta e cinco barra dois mil e treze de doze de Setembro e no artigo décimo da Lei número vinte e quarto barra noventa e oito de vinte e seis de Maio (que aprovou o Estatuto do Direito de Oposição), bem como no disposto na alínea b). do número três do artigo décimo quinto do Regimento desta Assembleia Municipal, o Presidente admitiu, por despacho de 24 de Abril passado, a inclusão desses dois assuntos na Ordem do Dia desta Assembleia, que constituem os seus pontos Dez e Onze. -----

Informou, por fim, que no passado dia quatro deste mês de Maio esteve presente, em Albufeira, numa reunião de Presidentes das Assembleias Municipais dos Municípios do Algarve, onde se trataram alguns assuntos comuns ao funcionamento e procedimentos relativos às aludidas Assembleias, reuniões que se vão repetir em cada um dos municípios do Algarve, tendo endereçado o convite aos demais Presidentes das Assembleias Municipais para que a reunião a ocorrer em Olhão se realize em data do próximo mês de Agosto, coincidente com evento do Festival do Marisco. -----

B – Foi aberto um período dedicado ao público tendo sido registadas as seguintes intervenções:-----

Josué Marques, residente em Olhão, que colocou ao Senhor Presidente da Câmara Municipal de Olhão a situação de desassossego que afecta moradora do primeiro andar esquerdo do Bloco seis do Edifício dois do Bairro da Armona, que já contactou duas senhoras vereadoras e o desassossego continua. Apelou a que o Senhor Presidente da Câmara Municipal de Olhão recebesse a referida moradora, tendo entregue documento escrito (Doc. 2) pedindo que se ponha fim a tal situação.-----



ASSEMBLEIA MUNICIPAL DE OLHÃO

CÓDIGO POSTAL 8700-349

Raimundo Pedro, residente na Rua da Liberdade, em Olhão, que alertou para alguns problemas de carros abandonados e ruas esburacadas, iluminação deficiente e espelhos de trânsito partidos.

João Martins, residente na Avenida Dom João VI, na Urbanização do José Monchique que referiu estar a urbanização com as zonas ajardinadas com relva com quase um metro de altura que não é cortada há mais de seis meses. Pede, encarecidamente que a Câmara Municipal ou a Junta de Freguesia de Quelfes resolvam o problema.-----

B).- Apresentação e Votação de Recomendações:-----

O Grupo Municipal do Bloco de Esquerda apresentou em vinte e sete de Abril findo duas propostas de recomendações, uma relativa ao “Sector Empresarial Local do Município de Olhão” para que a Câmara Municipal de Olhão ordene aos órgãos de gestão das empresas municipais para procederem à disponibilização nos respectivos sites da internet toda a informação a que estão obrigadas e outra respeitante ao “Suporte Básico de Vida para os Agrupamentos Escolares” para que a Câmara Municipal proceda à aquisição e fornecimento de um modelo de treinamento de suporte básico de vida para cada agrupamento escolar do município. -----

Dado tratar-se de uma Assembleia Municipal Extraordinária e a apresentação das recomendações não ter observado o prazo determinado na lei e no regimento para serem consideradas como aditamento à Ordem do Dia e nesta incluídas para votação autónoma, e não comportar esta Assembleia, porquanto Extraordinária, um Período de Antes da Ordem do Dia, o Presidente da Assembleia Municipal não admitiu as recomendações apresentadas por não poderem integrar a Ordem do Dia desta Assembleia. Por indicação da Senhora Deputada Mónica Neto, do Grupo Municipal do Bloco de Esquerda, foi anuído a que aquelas recomendações integrem o Período de Antes da Ordem do Dia da próxima Assembleia Municipal Ordinária ou a Ordem do Dia de próxima Assembleia Extraordinária. -----

Período da Ordem do Dia:-----



S. R.

ASSEMBLEIA MUNICIPAL DE OLHÃO

CÓDIGO POSTAL 8700-349

Ponto Um - Aprovação da Proposta número sessenta e oito barra dois mil e dezoito, relativa à criação e instituição em concreto do corpo de Policia Municipal do Município de Olhão (Doc. 3);-----

Posta à votação foi a proposta aprovada por maioria com quatro votos contra (dois do Grupo Municipal do Bloco de Esquerda e dois do Grupo Municipal CDU, tendo ambos apresentado declaração de voto (Doc. A e Doc. C) e vinte e um votos a favor dos Grupos Municipais do PS e do Sim, PPD/PSD e CDS/PP e dos Presidentes das Juntas de Freguesia. -----

Ponto Dois - Aprovação da Proposta número sessenta e oito barra dois mil e dezoito da Câmara Municipal de Olhão, relativa ao Regulamento de Organização e de Funcionamento do Serviço de Policia Municipal do Município de Olhão (Doc. 3);-----

Posta à votação foi a proposta aprovada por maioria com quatro votos contra (dois do Grupo Municipal do Bloco de Esquerda e dois do Grupo Municipal CDU, tendo ambos apresentado declaração de voto (Doc. B e Doc. C)), uma abstenção do Presidente da Mesa da Assembleia Municipal e vinte votos a favor dos Grupos Municipais do PS e do Sim, PPD/PSD e CDS/PP e dos Presidentes das Juntas de Freguesia. -----

Ponto Três - Aprovação da Proposta número setenta e oito barra dois mil e dezoito da Câmara Municipal de Olhão, relativa à celebração do Contrato Programa "Festas da Cidade 2018" com a Fesnima, Empresa Pública de Animação de Olhão, E. M. (Doc. 3);-----

Posta à votação foi a proposta aprovada por maioria com duas abstenções do Grupo Municipal do Bloco de Esquerda (que apresentou declaração de voto (Doc.E)) e vinte e três votos a favor dos Grupos Municipais do PS, da CDU, do Sim, PPD/PSD e CDS/PP e dos Presidentes das Juntas de Freguesia.-----

Ponto Quatro - Aprovação da Proposta número setenta e nove barra dois mil e dezoito da Câmara Municipal de Olhão, relativa à celebração de



S. R.
ASSEMBLEIA MUNICIPAL DE OLHÃO
CÓDIGO POSTAL 8700-349

Contrato Programa de “*Gestão e Dinamização do Caique Bom Sucesso 2018*” com a Fesnima, Empresa Pública de Animação de Olhão, E.M.-----

Posta à votação foi a proposta aprovada por maioria com duas abstenções do Grupo Municipal do Bloco de Esquerda (que apresentou declaração de voto (Doc. F)) e vinte e três votos a favor dos Grupos Municipais do PS, da CDU, do Sim, PPD/PSD e CDS/PP e dos Presidentes das Juntas de Freguesia.-----

Ponto Cinco - Aprovação da Proposta número oitenta barra dois mil e dezoito da Câmara Municipal de Olhão, relativa à celebração de contrato programa “*Gestão, Programação e Funcionamento do Edifício do Auditório Municipal 2018*”, com a Fesnima, Empresa Pública de Animação de Olhão, E.M. (Doc. 5);-----

Posta à votação foi a proposta aprovada por maioria com duas abstenções do Grupo Municipal do Bloco de Esquerda (que apresentou declaração de voto (Doc. G)) e vinte e três votos a favor dos Grupos Municipais do PS, da CDU, do Sim, PPD/PSD e CDS/PP e dos Presidentes das Juntas de Freguesia.-----

Ponto Seis - Aprovação, em conformidade com a Proposta número oitenta e um barra dois mil e dezoito da Câmara Municipal de Olhão, do procedimento de hasta pública para alienação do Lote Três do Loteamento Municipal, Sítio de Brancanes, do denominado Porto de Recreio de Olhão (Doc. 6);-----

Posta à votação foi a proposta aprovada por maioria com dois votos contra do Grupo Municipal do Bloco de Esquerda, que apresentou declaração de voto, nove abstenções (seis do Grupo Municipal Sim, PPD/PSD e CDS/PP, dois do Grupo Municipal da CDU e um do Presidente da União de Freguesias de Moncarapacho/Fuzeta) e catorze votos a favor dos Grupos Municipais do PS, e dos Presidentes das Juntas de Freguesia de Olhão, Quelfes e Pechão. Os Grupos Municipais Bloco



S. R.

ASSEMBLEIA MUNICIPAL DE OLHÃO

CÓDIGO POSTAL 8700-349

de Esquerda, CDU e Sim, PPD/PSD e CDS/PP apresentaram declarações de voto (Doc. H; Doc. I e Doc. J, respetivamente).-----

Ponto Sete - Aprovação em conformidade com a Proposta número oitenta e dois barra dois mil e dezoito da Câmara Municipal de Olhão, da aquisição de imóvel da CDH para construção a custos controlados (Doc. 7);-----

Posta à votação foi a proposta aprovada por maioria com uma abstenção do Presidente da Mesa da Assembleia Municipal e vinte e quatro votos a favor dos Grupos Municipais do PS, do Sim, PPD/PSD e CDS/PP, CDU, Bloco de Esquerda e dos Presidentes das Juntas de Freguesia.-----

Ponto Oito - Aprovação, em conformidade com a Proposta número oitenta e três barra dois mil e dezoito da Câmara Municipal de Olhão, da aquisição de imóvel da ACASO para construção de Parque de Estacionamento (Doc. 8);-----

Neste ponto do Período da Ordem do Dia, alegando ser membro da Direcção de uma das interessadas vendedoras, o Senhor Deputado Eduardo Cavaco ausentou-se da sala não participando na discussão nem na votação. Posta à votação foi a proposta aprovada por maioria com nove votos contra (dois do Grupo Municipal da CDU, dois do BE, cinco do Sim, PPD/PSD e CDS/PP, tendo todos apresentado declarações de voto (Doc. L; Doc. M e Doc. N, respetivamente)), uma abstenção do Presidente da União de Freguesias de Moncarapacho/Fuzeta e catorze votos a favor do Grupo Municipal do PS. e dos restantes Presidentes das Juntas de Freguesia.-----

Ponto Nove - Aprovação, em conformidade com a Proposta número oitenta e quatro barra dois mil e dezoito da Câmara Municipal de Olhão, da Segunda Revisão ao Orçamento e às GOPs (Doc. 9);-----

Posta à votação foi a proposta aprovada por maioria com dez abstenções (duas do Grupo Municipal da CDU, duas do BE, seis do Sim, PPD/PSD e



ASSEMBLEIA MUNICIPAL DE OLHÃO

CÓDIGO POSTAL 8700-349

CDS/PP), e quinze votos a favor do Grupo Municipal do PS e de todos os quatro Presidentes das Juntas de Freguesia.-----

Ponto Dez - Discussão e apreciação do relatório de avaliação sobre a observância do Estatuto do Direito de Oposição relativo ao ano de dois mil e dezassete (Doc. 10);-----

Foi devidamente apreciado o relatório de avaliação sobre a observância do Estatuto do Direito de Oposição relativo ao ano de dois mil e dezassete.-----

Ponto Onze - Eleição de representantes (efectivo e suplente) da Assembleia Municipal para a Comissão de Acompanhamento da Revisão do Plano Director Municipal de Olhão." (Doc. O);-----

O Grupo Municipal do Partido Socialista apresentou proposta escrita (Doc. P) indicando o Deputado Rui Augusto Martins Cardoso para membro efectivo da Comissão de Acompanhamento e Isilda Maria Viegas Silva Moreno para membro suplente. Foi realizada votação secreta, por votos depositados em urna fechada tendo sido apurado treze votos a favor dos deputados propostos, dez votos brancos, um voto contra e um voto nulo. pelo que foram eleitos para integrarem, como membros efectivo e suplente, respectivamente, a referida Comissão.-----

E nada mais havendo a tratar, lavrou-se a presente acta, que depois de lida foi posta a votação, tendo sido aprovada por unanimidade, ficando todas as declarações de voto e proposta supra referidas fazendo parte integrante desta acta e arquivadas no dossier do expediente geral da Assembleia Municipal. -----

Olhão, 07 de maio de 2018

O Presidente da Assembleia Municipal

O 1º Secretário da Assembleia Municipal



NOTA
SOBRE DESASSOSSEGO EDIFÍCIO 2 BLOCO 6

Exmo. Senhor Presidente

Fui recentemente abordado por uma moradora do Edifício 2 – Bloco 6 do Bairro Armona

Deu-me esta moradora conta da existência da porta deste Bloco estar há algum tempo partida tal como a sua fechadura, o que permite a livre entrada a quem quiser a qualquer hora do dia ou da noite

As caixas do correio estão a começar a ser vandalizadas.

No hall de entrada está constantemente lá um grupo de pessoas que não são moradoras no Bloco 6 causando um desassossego insuportável

Esta é uma situação, segundo esta moradora, que já dura há bastante tempo, há já 1 ano

Já se terão avistado com a Exma. Vereadora a D. Gracinda Rendeiro, quando responsável por este pelouro, nada tendo acontecido

Dizem também já terem contactado a Exma. Vereadora D. Elsa Parreira a quem colocaram o problema, mas nada aconteceu

Segundo diz esta moradora várias tentativas também têm sido feitas para se avistarem com V.Ex.^a, Senhor Presidente, para o pôr ao corrente da situação mas em vão

Segundo o que esta moradora diz é que a Camara já podia ter posto fim a este desassossego, mas até ao momento nada aconteceu

O que os moradores deste Bloco 6, Edifício 2, encarecidamente pedem a V.Ex.^{as}, particularmente a V.Ex.^a, Senhor Presidente, é que ponham fim a este tormento, a este martírio, a este infernal desassossego.

Ass. Municipal 7 de Abril 2018

Jonie Marques



Proposta n.º 68/2018

Proposta de Criação e Instituição em Concreto do Corpo de Polícia Municipal e Respetivo Regulamento de Organização e de Funcionamento do Serviço de Polícia Municipal do Município de Olhão

Considerando que ao longo dos anos verificaram-se profundas alterações ao ordenamento jurídico que rege a atividade das autarquias locais, quer de âmbito geral, com a reorganização administrativa do território das freguesias, a aprovação do regime jurídico das autarquias locais ou do novo Código do Procedimento Administrativo (CPA), quer a um nível mais específico, no sentido da simplificação de procedimentos, máxime no âmbito do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (RJUE) e da denominada Lei do Licenciamento Zero.

Atendendo a que com estas reformas assistiu-se a uma mudança de paradigma das relações da Administração Pública com os particulares, em que a estes é tendencialmente concedida maior responsabilidade de atuação centrando-se, em contrapartida, a apreciação da legalidade, pela Administração Local, não a priori mas, cada vez mais, através de uma fiscalização sucessiva, concomitante e a posteriori.

Reconhecendo que com a criação do Corpo da Polícia Municipal de Olhão e sua instituição em concreto, através da concomitante aprovação do seu regulamento e quadro de pessoal, o Município de Olhão passará a dispor de agentes da Polícia Municipal com a missão prioritária de fiscalizar, na vasta área sob sua jurisdição, o cumprimento das leis e regulamentos que disciplinam as matérias relativas às respetivas atribuições e competências dos seus órgãos.

Recordando que, conforme decorreu da deliberação do órgão executivo de 10 de Janeiro de 2018, foi aprovado o projeto de Regulamento de Organização e de Funcionamento do Serviço de Polícia Municipal do Município de Olhão (ora em anexo) e devidamente tramitada o procedimento administrativo de consulta pública, conforme se pode verificar pela publicação do Aviso n.º 2068/2018 na 2.ª Série, n.º 32, do Diário da República, de 14 de Fevereiro, inexistindo, conforme informado pelos serviços municipais, quaisquer entradas de sugestão ou reclamação no período dos trinta dias estabelecidos para a consulta pública.

E recordando que é da competência exclusiva da Assembleia Municipal, conforme o disposto na alínea w) do n.º 1 do art.º 25 da Lei n.º 75/2013, de 12 de Setembro, “*deliberar sobre a criação e a instituição em concreto do corpo de polícia municipal.*”, sendo igualmente da competência exclusiva deste órgão deliberativo “*aprovar as posturas e os regulamentos com eficácia externa do município*”, conforme o disposto na alínea g) do n.º 1 do art.º 25 da Lei n.º 75/2013, de 12 de Setembro.

Tenho a honra de propor que a Câmara Municipal de Olhão delibere, ao abrigo do disposto da alínea k) do n.º 1 do art.º 33 da Lei n.º 75/2013, de 12 de Setembro:

- 1- Aprovar a presente proposta e remeter a Criação e Instituição em Concreto do Corpo de Polícia Municipal e Respetivo Regulamento de Organização e de Funcionamento do Serviço de Polícia Municipal do Município de Olhão à Assembleia Municipal, para aprovação final conforme o disposto nas alíneas w) e g) do n.º 1 do art.º 25 da Lei n.º 75/2013, de 12 de Setembro;
- 2- Aprovar a presente proposta em minuta nos termos do art.º 57 da Lei n.º 75/2013, de 12 de Setembro.

Olhão, 13 de Abril de 2018

O Presidente da Câmara Municipal



(António Miguel Ventura Pina)



S.

R.

Reunião ordinária pública - 18 - 04 - 2018

MUNICÍPIO DE OLHÃO

**PROPOSTA NÚMERO SESSENTA E OITO BARRA DOIS MIL E DEZOITO –
PROPOSTA DE CRIAÇÃO E INSTITUIÇÃO EM CONCRETO DO CORPO DE
POLICIA MUNICIPAL E RESPETIVO REGULAMENTO DE ORGANIZAÇÃO E
DE FUNCIONAMENTO DO SERVIÇO DE POLICIA MUNICIPAL DE OLHÃO -**

Presente uma proposta subscrita pelo senhor Presidente da Câmara Municipal, referente ao assunto em título, cuja cópia se encontra em anexo à minuta da presente ata. Deliberado por unanimidade dos votos aprovar os diversos pontos da presente proposta.-----

ASSEMBLEIA MUNICIPAL

DECLARAÇÃO DE VOTO

Os DEPUTADOS MUNICIPAIS ELEITOS PELO BLOCO DE ESQUERDA, vêm ao abrigo do disposto no nº1 do artigo 58º da Lei 75/2013 requerer a consignação em acta das razões justificativas do seu voto de vencido no que se refere à proposta apresentada pela Câmara Municipal sob os nr. **68/2018**, no ponto I da Ordem do Dia -"Criação e instituição em concreto do corpo de Polícia Municipal do Município de Olhão".

O Bloco de Esquerda reconhece a manifesta insuficiência de número de fiscais municipais, tendo por tal motivo votado favoravelmente a abertura de concurso público para a contratação de novos fiscais municipais, concurso esse que terá ficado deserto. À falta de candidatos, não será alheia a exigência, no concurso publicado, dos concorrentes possuírem como requisito o curso de formação específico para fiscais municipais

Porém, não se crê que a criação de um corpo de polícia municipal seja o único meio, ou sequer a melhor forma de colmatar esta lacuna, sendo certo que a criação de um corpo de polícia municipal acarretará custos para o município muito superiores (com a equipamento, fardamento e instalações próprias) aos que decorreriam da abertura de novo concurso público para fiscais municipais, desta feita sem exigência de curso específico de formação, assumindo a Câmara Municipal os custos com a posterior formação específica destes profissionais na área da fiscalização.

Para além disso e como melhor se explicitará na declaração de voto atinente à proposta nº 68/2018, consideramos que a presente proposta de criação de um corpo de polícia municipal e respetivo regulamento também submetido a votação nesta sessão da assembleia, não foi devidamente precedida de uma nota justificativa fundamentada, que incluisse a ponderação dos custos e benefícios destas medidas, conforme exige o artigo 99º do CPA.

Por estes motivos se votou contra.

Olhão , 7 de Maio de 2018.

Os Deputados Municipais eleitos pelo Bloco de Esquerda

Mónica Neto

Marco Rojo Mattos

ASSEMBLEIA MUNICIPAL

DECLARAÇÃO DE VOTO

Os DEPUTADOS MUNICIPAIS ELEITOS PELO BLOCO DE ESQUERDA, vêm ao abrigo do disposto no nº1 do artigo 58º da Lei 75/2013 requerer a consagração em acta das razões justificativas do seu voto de vencido no que se refere à proposta apresentada pela Câmara Municipal sob os nr. **69/2018**, no ponto 2 da Ordem do Dia - "Regulamento de Organização e de Funcionamento do Serviço de Polícia Municipal"

O Bloco de Esquerda entende que o presente Regulamento de Organização e de Funcionamento do Serviço de Polícia Municipal não cumpre os requisitos obrigatórios impostos pelo Código de Procedimento Administrativo e pelo Decreto-Lei nº 197/2008 de 7 de Outubro, porquanto:

- O projeto de regulamento não se encontra devidamente fundamentado de acordo com o artigo 99º do Código de Procedimento Administrativo, que pressupõe a existência de uma nota justificativa fundamentada que inclua uma ponderação dos custos benéficos das medidas projetadas. Com efeito, o regulamento apresentado limita-se, no seu anexo III e sob a epígrafe " Nota Justificativa Fundamentada", a remeter para o disposto no regulamento geral de taxas municipais do município de Olhão. Salvo o devido respeito, tal remissão não supre minimamente a mencionada exigência legal, desde logo, porque não existindo até à data polícia municipal e conseqüentemente, nada sendo previsto relativamente a esta matéria no Regulamento Geral de Taxas Municipais do Município, não se vislumbra como a ponderação dos custos e benefícios inerentes ao presente regulamento possam ser encontrados naqueloutro. Por outro lado, da nota justificativa fundamentada deve constar ter sido realizada uma cuidada ponderação dos interesses em presença, tendo em vista a necessária conciliação entre a criação e funcionamento de um corpo de polícia municipal e o interesse da gestão do erário público, devendo desta correlação transparecer a existência de um notório benefício na criação e funcionamento do corpo de polícia municipal, face aos respetivos custos, sob pena não fazer sentido a elaboração de um regulamento.
- O regulamento municipal é omissivo no que concerne à caracterização das instalações de funcionamento da polícia municipal, apesar da indicação deste elemento ser obrigatória nos termos do disposto no art. 3º alínea a) do DL 197/2008 de 7 de Outubro;
- O regulamento municipal igualmente não procede à fixação do equipamento coercivo a deter pelo serviço de polícia municipal, limitando-se neste aspeto o artigo 43º a remeter para o que está

definido no Decreto-Lei nº 239/2009 de 16 de setembro e no artigo 11º da portaria nº 304-A/2015 de 22 de setembro. A indicação do equipamento é também uma menção obrigatória do regulamento, de acordo com a alínea d) do art. 3º do mencionado Decreto-Lei, pelo que, salvo melhor opinião, não nos parece que a mera remissão para o que está previsto na lei, supra a necessidade de indicação explícita do equipamento coercivo no regulamento municipal. Ademais, consideramos ser de extrema importância, na vertente relacional entre municípios e os agentes da polícia municipal, que os cidadãos saibam exatamente qual equipamento coercivo que pode ser utilizado pelos agentes (com por ex: bastão, armas de fogo e algemas). Destarte, entendemos que o facto do equipamento autorizado dos agentes de polícia municipal se encontrar previsto em legislação avulsa, não dispensará a respetiva enunciação no Regulamento Municipal.

Por estes motivos se votou contra.

Olhão, 7 de Maio de 2018.

Os Deputados Municipais eleitos pelo Bloco de Esquerda

Mónica Neto

Marco Rojo Mattos

Assembleia Municipal de Olhão
Sessão extraordinária de 07 de Maio de 2018



Declaração de Voto

Propostas nº68 /2018 e nº60/2018 – Criação e Instituição da Policia Municipal do Município de Olhão e do respectivo regulamento de Organização e funcionamento

Os eleitos do CDU, ao abrigo do art.º 27º do Regimento da Assembleia Municipal de Olhão, apreciou a proposta aprovada no Executivo Municipal para a Criação e Instituição da Policia Municipal do Município de Olhão e do respectivo regulamento de Organização e funcionamento submetida a aprovação pela Assembleia Municipal.

Considerando:

- 1 - A área do território do município, o número de freguesias e o número de habitantes;
- 2 - Que no Conselho Municipal de Segurança estão representadas todas as forças a quem compete garantir a Segurança dos cidadãos na área do concelho de Olhão, ou seja, o município de Olhão está representado por todas as forças policiais a quem compete garantir a segurança dos cidadãos, nomeadamente, PSP, Policia Marítima e GNR, sendo que esta última força militar é constituída por múltiplos serviços, entre eles a brigada fiscal e brigada ambiental;
- 3 - Que é do interesse do Município que não haja conflitos de interesses ou de competências de diversas autoridades,
- 4 - Os elevados encargos com a criação e instituição da Policia Municipal dado que irão ser necessários vários equipamentos como o local de funcionamento, veículos, material administrativo, armas, fardas, formação, pessoal, entre muitos outros encargos.

Tendo em conta, somente estes quatro pontos, a relação custo benefício para o município é negativa (não tendo o município apresentado documentos comprovativos da relação custo benefício) uma vez que grande parte das atribuições e competências



[Handwritten signature]

atribuídas à policia municipal já estão garantidas pelas forças policiais existentes no concelho.

Não faz sentido um avultado investimento público quando o mesmo não é plenamente justificado podendo mesmo originar conflitos de interesses e competências entre as diversas autoridades.

Assim, pelo acima exposto, o voto da CDU será o VOTO CONTRA.

Os eleitos da CDU na Assembleia Municipal,
Olhão, 07 de Maio de 2018

Florabela Gonçalves

Hélio Encarnação

Proposta n.º 78/2018

Celebração de Contrato-Programa “Festas da Cidade 2018” com a
Fesnima, Empresa Pública de Animação de Olhão, E.M.

Atendendo a que no âmbito da promoção e divulgação do Município de Olhão, anualmente são desenvolvidas atividades de interesse geral, pela empresa municipal Fesnima, Empresa Pública de Animação de Olhão, E.M., nomeadamente a realização de eventos musicais e culturais, dos quais se destaca o maior Festival de Marisco do País.

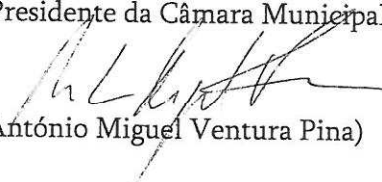
E considerando que o disposto no n.º 1 do art.º 47 da Lei 50/2012, de 31 de Agosto, dispõe que a prestação de serviços de interesse geral pelas empresas locais dependem da prévia celebração de contratos-programa com as entidades públicas participantes.

Tenho a honra de propor que a Câmara Municipal de Olhão delibere aprovar a celebração do contrato-programa “Festas da Cidade 2018”, ora em anexo, com a Fesnima, Empresa Pública de Animação de Olhão, E.M., para efeitos de ulterior aprovação pela Assembleia Municipal, ao abrigo do disposto na alínea ccc) do n.º 1 do art.º 33, conjugada com a alínea n) do n.º 1 do art.º 25, ambos da Lei n.º 75/2013, de 12 de Setembro, conjugado com o disposto no n.º 5 do art.º 47 da Lei n.º 50/2012, de 31 de Agosto, na sua redação atualizada.

Tenho igualmente a honra de propor que a Câmara Municipal de Olhão delibere aprovar a presente proposta em minuta nos termos do art.º 57 da Lei n.º 75/2013, de 12 de Setembro.

Olhão, 19 de Abril de 2018

O Presidente da Câmara Municipal



(António Miguel Ventura Pina)

CONTRATO PROGRAMA

ENTRE

O

MUNICÍPIO DE OLHÃO

E A

FESNIMA, EMPRESA PÚBLICA DE ANIMAÇÃO DE OLHÃO, E.M.

ENTRE, DE UMA PARTE,

Município de Olhão, pessoa colectiva de direito público com o n.º 506321894, neste ato representado por António Miguel Ventura Pina, na qualidade de Presidente da Câmara Municipal de Olhão, doravante designado por “Município de Olhão”;

E, DE OUTRA PARTE,

FESNIMA, Empresa Pública de Animação de Olhão, E.M., com sede no Largo Sebastião Martins Mestre, em Olhão, matriculada na Conservatória do Registo Comercial de Olhão sob o número único de matrícula e identificação fiscal, 504 667 521, aqui representada pela Vogal do Conselho de Administração, Elsa Maria da Silva Nunes Parreira, mandatada para o efeito, adiante simplesmente designada por “FESNIMA E.M.”;

É celebrado, nos termos dos artigos 47.º da Lei n.º 50/2012, de 31 de Agosto, e reciprocamente aceite o presente contrato programa relativo às “**Festas da Cidade 2018**”, que se regerá pelas cláusulas seguintes:

Cláusula 1.ª

(Objecto e Âmbito de Aplicação)

O presente Contrato Programa tem por objecto a promoção e a divulgação do Concelho de Olhão, através da produção e realização de espetáculos musicais e de diversas animações, no âmbito das Festas da Cidade, que terão lugar no Jardim Pescador Olhanense nos dias 15, 16 e 17 de Junho de 2018.

Cláusula 2.ª

(Obrigações da FESNIMA, E.E.M)

Compete à FESNIMA E.M.:

1. Promover e divulgar o Concelho de Olhão de acordo com a prossecução dos objectivos definidos na cláusula 1ª.
2. Organizar os espetáculos, providenciando para o efeito todos os meios humanos necessários à realização integral da mesma.
3. Gerir o espaço cedido pela autarquia durante o período de realização do evento.
4. Garantir o acesso gratuito a todos os espectadores.

Cláusula 3.ª

(Obrigações do Município de Olhão)

1. Ceder à FESNIMA E.M., com a possibilidade de esta ceder a terceiros, toda a área inerente ao Jardim Pescador Olhanense para a realização do evento.
2. Implementar medidas de acompanhamento, controlo e avaliação do presente Contrato Programa, nos momentos e formas tidas por convenientes, através dos Serviços de Cultura e Juventude.

Cláusula 4.ª

(Avaliação do Cumprimento do Contrato Programa)

1. A FESNIMA E.M. manterá um registo actualizado das reclamações escritas apresentadas pelos munícipes, que servirá de base à criação de indicadores da qualidade do serviço. As referidas reclamações deverão ser apresentadas por escrito, enviadas por correio, entregues em mão nos serviços de atendimento ou encaminhadas por correio electrónico para o seguinte endereço electrónico da empresa municipal: geral@fesnima.pt
2. Será criada uma comissão de avaliação, composta por elementos do Município de Olhão e da FESNIMA E.M., que realizará acções de verificação e acompanhamento dos trabalhos que permitirão aferir a qualidade dos serviços prestados, conforme os indicadores de eficácia e eficiência.
3. Todas as irregularidades identificadas durante estas acções de acompanhamento deverão ser comunicadas de imediato à FESNIMA E. M., por escrito, para o e-mail da empresa municipal de modo a que possam ser tomadas as medidas necessárias para a sua correcção e regularização.

Cláusula 5.ª

(Comparticipação Financeira do Município de Olhão)

Pela execução do presente contrato programa, o Município de Olhão atribuirá à FESNIMA E.M., o valor máximo de € 36 000,00 (trinta e seis mil euros).

Cláusula 6.ª

(Revisão do Contrato)

1. O presente Contrato pode ser revisto por acordo escrito e mediante iniciativa de qualquer das partes.
2. O Município de Olhão poderá rever o presente Contrato quando, em virtude de alteração superveniente e imprevista das circunstâncias, a sua execução se torne

excessivamente onerosa para a mesma, ou se manifeste inadequada à realização dos objetivos propostos.

Cláusula 7.ª

(Período de Vigência)

O período de vigência do presente Contrato Programa será durante o período das atividades objeto do presente contrato programa.

Cláusula 8.ª

(Incumprimento do Contrato)

O incumprimento, por parte da FESNIMA E.M., das obrigações emergentes do presente Contrato ou o desvio dos seus objetivos, condição essencial do presente Contrato, constitui justa causa de rescisão do mesmo, implicando a devolução dos valores recebidos, para além da responsabilidade financeira e criminal aplicável.

Cláusula 9.ª

(Responsabilidade pela Execução)

O Município de Olhão não assume, pelo presente Contrato, qualquer responsabilidade pelos prejuízos que a sua execução pela FESNIMA E.M. possa causar a terceiros.

Cláusula 10.ª

(Cessão Contratual e Subprestação)

1. A FESNIMA E.M. não poderá ceder a sua posição contratual ou qualquer dos direitos e obrigações decorrentes do presente Contrato, sem autorização do Município de Olhão.

2. A FESNIMA E.M. pode, em todo o caso, contratar com terceiros subprestadores de serviços ou subcontratantes, a realização de parte das atividades inerentes às competências que lhe são atribuídas pelo presente Contrato que não lhe sejam

economicamente vantajosos desempenhar, desde que a FESNIMA E.M. assumam a plenitude da responsabilidade pela atividade desenvolvida e pelo serviço prestado.

O presente Contrato é feito em duplicado, ficando um exemplar na posse da cada outorgante, possui todas as suas folhas rubricadas e vai ser assinado.

Olhão, 7 de Maio de 2018

O Município de Olhão

FESNIMA E.M.

O Presidente

A Vogal Mandatada

António Miguel Ventura Pina

Elsa Maria da Silva Nunes Parreira

Município de Olhão
Informação de Cabimento
Plano Oficial de Contabilidade Autárquica - Pocal
DELIB.: 3608MGD/2018

Orçamento para o ano de 2018		
Classificação Orgânica - 0103		
Classificação Económica - 05010101 Empresas públicas municipais e intermunicipais		
1	Dotação Inicial	1.885.000,00
2	Reforços / Anulações	340.415,17
3	Congelamentos / Descongela-mentos	0,00
4 = 1 + 2 - 3	Dotação Corrigida	2.225.415,17
5	Compromissos assumidos	1.670.221,97
6 = 4 - 5	Dotação Disponível	555.193,20
7	Compromisso relativo à despesa em análise	36.000,00
8 = 6 - 7	Saldo Residual	519.193,20

Data - 20-04-2018

Assinatura do responsável

1. Valor da Rubrica no Orçamento Inicial
2. Valor das Modificações à Rubrica (+-)
3. Valor das Cativações (+-), caso as haja
4. 1 + 2 - 3
5. Cabimentos (026) para a rubrica, até ao atual
6. 4 - 5 (ou valor da 023 para a rubrica, deduzido das Cativações)
7. Valor do Cabimento em análise (atual)
8. 6 - 7 (ou valor da 023 para a Rubrica, deduzido das Cativações e do Cabimento em análise)

Município de Oihão
Informação de Compromisso
Plano Oficial de Contabilidade Autárquica - Pocal
CONTRESCRI: 3608MGD/2018
Nº Sequencial de Compromisso (Lei 8/2012): 15383/2018

Orçamento para o ano de 2018		
Classificação Orgânica - 0103		
Classificação Económica - 05010101 Empresas públicas municipais e intermunicipais		
1	Dotação Inicial	1.885.000,00
2	Reforços / Anulações	340.415,17
3	Congelamentos / Descongelamentos	0,00
4 = 1 + 2 - 3	Dotação Corrigida	2.225.415,17
5	Compromissos assumidos	1.670.221,97
6 = 4 - 5	Dotação Disponível	555.193,20
7	Compromisso relativo à despesa em análise	36.000,00
8 = 6 - 7	Saldo Residual	519.193,20

Data - 23-04-2018

Assinatura do responsável

1. Valor da Rubrica no Orçamento Inicial
2. Valor das Modificações à Rubrica (+-)
3. Valor das Cativações (+-), caso as haja
4. 1 + 2 - 3
5. Cabimentos (026) para a rubrica, até ao atual
6. 4 - 5 (ou valor da 023 para a rubrica, deduzido das Cativações)
7. Valor do Cabimento em análise (actual)
8. 6 - 7 (ou valor da 023 para a Rubrica, deduzido das Cativações e do Cabimento em análise)



MUNICÍPIO DE OLHÃO

CÓDIGO POSTAL 8700-952

**PROPOSTA NÚMERO SETENTA E OITO BARRA DOIS MIL E DEZOITO –
CELEBRAÇÃO DE CONTRATO-PROGRAMA “FESTAS DA CIDADE 2018” COM A
FESNIMA, EMPRESA PÚBLICA DE ANIMAÇÃO DE OLHÃO, E.M.** - Presente uma
proposta subscrita pelo senhor Presidente da Câmara Municipal, referente ao assunto em título,
cuja cópia se encontra em anexo à minuta da presente ata. Deliberado por unanimidade dos votos
aprovar os diversos pontos da proposta, sendo que o Senhor Presidente e a Vereadora Elsa Parreira
ausentaram-se da sala, não participando na discussão e votação por considerarem poder existir
alguma incompatibilidade ou impedimento.-----

ASSEMBLEIA MUNICIPAL

DECLARAÇÃO DE VOTO

Os DEPUTADOS MUNICIPAIS ELEITOS PELO BLOCO DE ESQUERDA, vêm ao abrigo do disposto no nº1 do artigo 58º da Lei 75/2013 requerer a consignação em acta das razões justificativas da sua abstenção no que se refere à proposta apresentada pela Câmara Municipal sob os nr. **78/2018**, no ponto 3 da Ordem do Dia – relativa à “celebração do contrato programa “Festas da Cidade 2018”, com a Fesnima, Empresa Pública de Animação de Olhão.E.M”.

O Bloco de Esquerda manifesta total concordância com a realização das Festas da Cidade 2018 e entende que essa atividade deve representar uma possibilidade de acesso dos olhanenses a bens culturais e sociais diversos proporcionados pelo Município, em parceria ou não, com instituições culturais de Olhão.

No entanto, o Bloco de esquerda sempre manifestou a sua posição contrária à existência da FESNIMA - Empresa Pública de animação de Olhão, E. M., não reconhecendo nessa empresa uma real vantagem para o município na capacidade geradora de bens culturais. Da mesma forma, não é claro que eventuais vantagens fiscais, possíveis de obter com a sua existência, se traduzam, em função dos seus custos, numa verdadeira vantagem financeira para as contas municipais.

A Fesnima é, aliás, uma empresa municipal cuja atividade se tem caracterizado por uma certa opacidade, mormente pela falta de publicitação no respetivo site das informações que, por força do dever de transparência, está obrigada a publicar, nos termos do artigo 43º da Lei 50/2012 de 31 de Agosto, nem sendo divulgados pela mesma empresa, os relatórios de avaliação que permitam aferir da eficiência e qualidade dos serviços por esta prestados, no âmbito dos diversos contratos programa que anualmente celebra com o município.

Assim, por concordar com a realização das Festas da Cidade 2018, mas por discordar da sua realização pela FESNIMA, o Bloco de Esquerda manifesta o seu voto, nesta deliberação, pela sua abstenção.

Olhão, 7 de Maio de 2018.

Os Deputados Municipais eleitos pelo Bloco de Esquerda

Mónica Neto

Marco Rojo Mattos

Proposta n.º 79/2018

Celebração de Contrato-Programa de Gestão e Dinamização do Caíque Bom Sucesso 2018
com a FESNIMA, Empresa Pública de Animação de Olhão, E.M.

Atendendo a que a FESNIMA, Empresa Pública de Animação de Olhão, E.M., tem como objeto a gestão, exploração e dinamização dos equipamentos municipais que a Câmara Municipal delibere atribuir àquela, conforme o disposto nos art.ºs 4 e 5 dos seus Estatutos;

Que o Caíque Bom Sucesso, propriedade do Município de Olhão, representa um instrumento de grande importância na prossecução das políticas de desenvolvimento cultural definidas pelo executivo da Autarquia, relevando a importância da embarcação na história do Município e respetiva população;

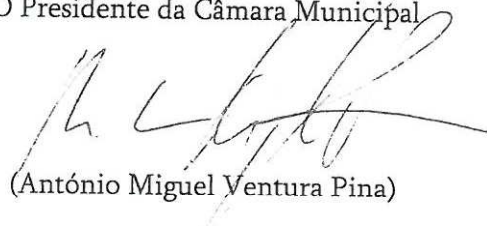
E considerando que o disposto no n.º 1 do art.º 47 da Lei 50/2012, de 31 de Agosto, na sua redação atual, dispõe que a prestação de serviços de interesse geral pelas empresas locais dependem da prévia celebração de contratos-programa com as entidades públicas participantes.

Tenho a honra de propor que a Câmara Municipal de Olhão delibere aprovar a celebração do contrato-programa “*Gestão e Dinamização do Caíque Bom Sucesso 2018*”, ora em anexo, com a Fesnima, Empresa Pública de Animação de Olhão, E.M., para efeitos de ulterior aprovação pela Assembleia Municipal, ao abrigo do disposto na alínea ccc) do n.º 1 do art.º 33, conjugada com a alínea n) do n.º 1 do art.º 25, ambos da Lei n.º 75/2013, de 12 de Setembro, conjugado com o disposto no n.º 5 do art.º 47 da Lei n.º 50/2012, de 31 de Agosto, na sua redação atualizada.

Tenho igualmente a honra de propor que a Câmara Municipal de Olhão delibere aprovar a presente proposta em minuta nos termos do art.º 57 da Lei n.º 75/2013, de 12 de Setembro.

Olhão, 19 de Abril de 2018

O Presidente da Câmara Municipal



(António Miguel Ventura Pina)

CONTRATO PROGRAMA

ENTRE

O

MUNICÍPIO DE OLHÃO

E A

FESNIMA, EMPRESA PÚBLICA DE ANIMAÇÃO DE OLHÃO, E.M.

ENTRE, DE UMA PARTE,

Município de Olhão, pessoa colectiva de direito público com o n.º 506321894, neste ato representado por António Miguel Ventura Pina, na qualidade de Presidente da Câmara Municipal de Olhão, doravante designado por “Município de Olhão”;

E, DE OUTRA PARTE,

FESNIMA, Empresa Pública de Animação de Olhão, E.M., com sede no Largo Sebastião Martins Mestre, em Olhão, matriculada na Conservatória do Registo Comercial de Olhão sob o número único de matrícula e identificação fiscal, 504 667 521, aqui representada pela Vogal do Conselho de Administração, Elsa Maria da Silva Nunes Parreira, mandatada para o efeito, adiante simplesmente designada por “FESNIMA E.M.”;

É celebrado, nos termos dos artigos 47.º da Lei n.º 50/2012, de 31 de agosto, e reciprocamente aceite o presente contrato programa relativo a “**Gestão e Dinamização do Caíque Bom Sucesso**”, que se regerá pelas cláusulas seguintes:

Cláusula 1.ª

(Objecto e Âmbito de Aplicação)

O presente Contrato Programa tem por objecto assegurar a gestão e dinamização do Caíque Bom Sucesso.

Cláusula 2.ª

(Obrigações do Município de Olhão)

Compete ao Município de Olhão:

1. Implementar medidas de acompanhamento, controlo e avaliação do presente Contrato Programa, nos momentos e formas tidas por convenientes, através da Divisão de Cultura e Juventude.
2. Atribuir à Segunda Outorgante um apoio no valor global de € 33 000,00 (trinta e três mil euros), o qual deverá ser pago durante o ano 2018, e com uma periodicidade mensal.

Cláusula 3.ª

(Obrigações da Fesnima E.M.)

Compete à FESNIMA E.M.:

1. Promover a imagem do Município de Olhão, a sua história e cultura, dinamizando e publicitando eventos com a utilização da embarcação.
2. Providenciar os meios necessários ao normal funcionamento da embarcação, nomeadamente a respetiva tripulação.
3. Providenciar a manutenção da embarcação, incluindo pequenas reparações, e comunicar ao Município de Olhão as demais operações de reparação e/ou manutenção que sejam necessárias para a regular e segura utilização da embarcação.
4. Fixar e cobrar preços pela utilização da embarcação.

5. Fazer boa gestão das receitas angariadas para prossecução dos objetivos do contrato.
6. Apresentar, semestralmente, ao Município de Olhão um relatório onde descreva as atividades desenvolvidas com a embarcação;
7. Cumprir e fazer cumprir o Regulamento do Caíque Bom Sucesso.

Cláusula 4.ª

1. A FESNIMA E.M. manterá um registo atualizado das reclamações escritas apresentadas pelos munícipes, que servirá de base à criação de indicadores da qualidade do serviço. As referidas reclamações deverão ser apresentadas por escrito, enviadas por correio, entregues em mão nos serviços de atendimento ou encaminhadas por correio eletrónico para o seguinte endereço eletrónico da empresa municipal: geral@fesnima.pt
2. Será criada uma comissão de avaliação, composta por elementos do Município de Olhão e da FESNIMA E.M., que realizará ações de verificação e acompanhamento dos trabalhos que permitirão aferir a qualidade dos serviços prestados, conforme os indicadores de eficácia e eficiência.
3. Todas as irregularidades identificadas durante estas ações de acompanhamento deverão ser comunicadas de imediato à FESNIMA E. M., por escrito, para o e-mail da empresa municipal de modo a que possam ser tomadas as medidas necessárias para a sua correção e regularização.

Cláusula 5.ª

(Cooperação)

O Município de Olhão e a Fesnima, E.M. obrigam-se a cooperar entre si no sentido de garantir a realização integral do objeto do presente Contrato Programa.

Cláusula 6.ª

(Revisão do Contrato)

1. O presente Contrato pode ser revisto por acordo escrito e mediante iniciativa de qualquer das partes.
2. O Município de Olhão poderá rever o presente Contrato quando, em virtude de alteração superveniente e imprevista das circunstâncias, a sua execução se torne excessivamente onerosa para a mesma, ou se manifeste inadequada à realização dos objetivos propostos.

Cláusula 7.ª

(Período de Vigência)

O período de vigência do presente Contrato Programa será durante o ano 2018.

Cláusula 8.ª

(Incumprimento do Contrato)

O incumprimento, por parte da FESNIMA E.M., das obrigações emergentes do presente Contrato ou o desvio dos seus objetivos, condição essencial do presente Contrato, constitui justa causa de rescisão do mesmo, implicando a devolução dos valores recebidos, para além da responsabilidade financeira e criminal aplicável.

Olhão, 7 de Março de 2018

O Município de Olhão

A FESNIMA E.M.

O Presidente

A Vogal Mandatada

António Miguel Ventura Pina

Elsa Maria da Silva Nunes Parreira

Município de Olhão
Informação de Cabimento
Plano Oficial de Contabilidade Autárquica - Pocal
DELIB.: 3609MGD/2018

Orçamento para o ano de 2018		
Classificação Orgânica - 0103		
Classificação Económica - 05010101 Empresas públicas municipais e intermunicipais		
1	Dotação Inicial	1.885.000,00
2	Reforços / Anulações	340.415,17
3	Congelamentos / Descongela-mentos	0,00
4 = 1 + 2 - 3	Dotação Corrigida	2.225.415,17
5	Compromissos assumidos	1.706.221,97
6 = 4 - 5	Dotação Disponível	519.193,20
7	Compromisso relativo à despesa em análise	33.000,00
8 = 6 - 7	Saldo Residual	486.193,20

Data - 20-04-2018

Assinatura do responsável

1. Valor da Rubrica no Orçamento Inicial
2. Valor das Modificações à Rubrica (+-)
3. Valor das Cativações (+-), caso as haja
4. 1 + 2 - 3
5. Cabimentos (026) para a rubrica, até ao atual
6. 4 - 5 (ou valor da 023 para a rubrica, deduzido das Cativações)
7. Valor do Cabimento em análise (atual)
8. 6 - 7 (ou valor da 023 para a Rubrica, deduzido das Cativações e do Cabimento em análise)

Município de Olhão
Informação de Compromisso
Plano Oficial de Contabilidade Autárquica - Pocal
CONTRESCRI: 3609MGD/2018
Nº Sequencial de Compromisso (Lei 8/2012): 15384/2018

Orçamento para o ano de 2018		
Classificação Orgânica - 0103		
Classificação Económica - 05010101 Empresas públicas municipais e intermunicipais		
1	Dotação Inicial	1.885.000,00
2	Reforços / Anulações	340.415,17
3	Congelamentos / Descongelamentos	0,00
4 = 1 + 2 - 3	Dotação Corrigida	2.225.415,17
5	Compromissos assumidos	1.706.221,97
6 = 4 - 5	Dotação Disponível	519.193,20
7	Compromisso relativo à despesa em análise	33.000,00
8 = 6 - 7	Saldo Residual	486.193,20

Data - 23-04-2018

Assinatura do responsável

1. Valor da Rubrica no Orçamento Inicial
2. Valor das Modificações à Rubrica (+/-)
3. Valor das Cativações (+/-), caso as haja
4. 1 + 2 - 3
5. Cabimentos (026) para a rubrica, até ao atual
6. 4 - 5 (ou valor da 023 para a rubrica, deduzido das Cativações)
7. Valor do Cabimento em análise (actual)
8. 6 - 7 (ou valor da 023 para a Rubrica, deduzido das Cativações e do Cabimento em análise)



MUNICÍPIO DE OLHÃO

CÓDIGO POSTAL 8700-952

**PROPOSTA NÚMERO SETENTA E NOVE BARRA DOIS MIL E DEZOITO –
CELEBRAÇÃO DE CONTRATO-PROGRAMA “GESTÃO E DINAMIZAÇÃO DO
CAÍQUE BOM SUCESSO 2018” COM A FESNIMA, EMPRESA PÚBLICA DE
ANIMAÇÃO DE OLHÃO, E.M.** - Presente uma proposta subscrita pelo senhor Presidente da Câmara Municipal, referente ao assunto em título, cuja cópia se encontra em anexo à minuta da presente ata. Deliberado por unanimidade dos votos aprovar os diversos pontos da proposta, sendo que o Senhor Presidente e a Vereadora Elsa Parreira ausentaram-se da sala, não participando na discussão e votação por considerarem poder existir alguma incompatibilidade ou impedimento.---

ASSEMBLEIA MUNICIPAL

DECLARAÇÃO DE VOTO

OS DEPUTADOS MUNICIPAIS ELEITOS PELO BLOCO DE ESQUERDA, vêm ao abrigo do disposto no nº1 do artigo 58º da Lei 75/2013 requerer a consignação em acta das razões justificativas da sua abstenção no que se refere à proposta apresentada pela Câmara Municipal sob os nr. **79/2018**, no ponto 4 da Ordem do Dia – relativa à “celebração do contrato programa “Gestão e Dinamização do Caique Bom Sucesso, 2018”, com a Fesnima, Empresa Pública de Animação de Olhão.E.M”.

O Bloco de Esquerda entende que a preservação do património histórico, cultural e arquitetónico é uma obrigação do Município, e considera ainda que o Caique Bom Sucesso representa um momento marcante da história do nosso município, devendo por isso ser alvo de intervenções que o dignifiquem e que o coloquem ao serviço tanto dos olhanenses, como daqueles que nos visitam.

No entanto, o Bloco de esquerda sempre manifestou a sua posição contrária à existência da FESNIMA - Empresa Pública de animação de Olhão, E. M., não reconhecendo nessa empresa uma real vantagem para o município na capacidade geradora de bens culturais. Da mesma forma, não é claro que eventuais vantagens fiscais, possíveis de obter com a sua existência, se traduzam, em função dos seus custos, numa verdadeira vantagem financeira para as contas municipais.

A Fesnima é, aliás, uma empresa municipal cuja atividade se tem caracterizado por uma certa opacidade, mormente pela falta de publicitação no respetivo site das informações que, por força do dever de transparência, está obrigada a publicar, nos termos do artigo 43º da Lei 50/2012 de 31 de Agosto, nem sendo divulgados pela mesma empresa, os relatórios de avaliação que permitam aferir da eficiência e qualidade dos serviços por esta prestados, no âmbito dos diversos contratos programa que anualmente celebra com o município.

Assim, por concordar com a atribuição de apoios financeiros à gestão e dinamização do Caique Bom Sucesso, mas por discordar da sua realização pela FESNIMA, o Bloco de Esquerda manifesta o seu voto, nesta deliberação, pela sua abstenção.

Olhão, 7 de Maio de 2018.

Os Deputados Municipais eleitos pelo Bloco de Esquerda

Mónica Neto

Marco Rojo Mattos



Handwritten signature and a blue circle containing the letters "DOC S".

Proposta n.º 80/2018

Celebração de Contrato-Programa “*Gestão, Programação e Funcionamento do Edifício do Auditório Municipal 2018*” com a FESNIMA, Empresa Pública de Animação de Olhão, E.M.

Atendendo a que a FESNIMA, Empresa Pública de Animação de Olhão, E.M., tem como objeto a gestão, exploração e dinamização dos equipamentos municipais que a Câmara Municipal delibere atribuir àquela, conforme o disposto nos art.ºs 4 e 5 dos seus Estatutos;

Que o Auditório Municipal de Olhão, propriedade do Município de Olhão, representa um instrumento de grande importância na prossecução das políticas de desenvolvimento cultural definidas pelo executivo da autarquia, constituindo um espaço privilegiado de promoção e difusão de actividades culturais, artísticas e recreativas;

E que os eventos que se realizam no Auditório Municipal beneficiariam de sobremaneira desta capacidade gestonária da Fesnima, a qual permite uma maior racionalização de recursos e optimização de procedimentos, fundamentais face à conjuntura económico-financeira do País;

E considerando que o disposto no n.º 1 do art.º 47 da Lei 50/2012, de 31 de Agosto, na sua redação atual, dispõe que a prestação de serviços de interesse geral pelas empresas locais dependem da prévia celebração de contratos-programa com as entidades públicas participantes.

Tenho a honra de propor que a Câmara Municipal de Olhão delibere aprovar a celebração do contrato-programa “*Gestão, Programação e Funcionamento do Edifício do Auditório Municipal 2018*”, ora em anexo, com a Fesnima, Empresa Pública de Animação de Olhão, E.M., para efeitos de ulterior aprovação pela Assembleia Municipal, ao abrigo do disposto na alínea ccc) do n.º 1 do art.º 33, conjugada com a alínea n) do n.º 1 do art.º 25, ambos da Lei n.º 75/2013, de 12 de Setembro, conjugado com o disposto no n.º 5 do art.º 47 da Lei n.º 50/2012, de 31 de Agosto, na sua redação atualizada.

Tenho igualmente a honra de propor que a Câmara Municipal de Olhão delibere aprovar a presente proposta em minuta nos termos do art.º 57 da Lei n.º 75/2013, de 12 de Setembro.

Olhão, 19 de Abril de 2018

O Presidente da Câmara Municipal

(António Miguel Ventura Pina)

CONTRATO PROGRAMA

ENTRE

O

MUNICÍPIO DE OLHÃO

E A

FESNIMA, EMPRESA PÚBLICA DE ANIMAÇÃO DE OLHÃO, E.M.

ENTRE, DE UMA PARTE,

Município de Olhão, pessoa coletiva de direito público com o n.º 506321894, neste ato representado por António Miguel Ventura Pina, na qualidade de Presidente da Câmara Municipal de Olhão, doravante designado por “Município de Olhão”;

E, DE OUTRA PARTE,

FESNIMA, Empresa Pública de Animação de Olhão, E.M., com sede no Largo Sebastião Martins Mestre, em Olhão, matriculada na Conservatória do Registo Comercial de Olhão sob o número único de matrícula e identificação fiscal, 504 667 521, aqui representada pela Vogal do Conselho de Administração, Elsa Maria da Silva Nunes Parreira, mandatada para o efeito, adiante simplesmente designada por “FESNIMA E.M.”;

É celebrado, nos termos dos artigos 47.º da Lei n.º 50/2012, de 31 de agosto, e reciprocamente aceite o presente contrato programa relativo à “**Gestão, Programação e Funcionamento do Edifício do Auditório Municipal 2018**”, que se regerá pelas cláusulas seguintes:

Cláusula 1.ª

(Objecto e Âmbito de Aplicação)

O presente Contrato Programa tem por objecto para além da promoção e divulgação do Concelho de Olhão, através da produção e realização de espetáculos culturais no Auditório Municipal de Olhão, a gestão e rentabilização do parque de estacionamento afeto ao edifício do Auditório Municipal assegurando o normal funcionamento da referida infraestrutura e de todos os eventos a realizar durante o ano 2018.

Cláusula 2.ª

(Obrigações da FESNIMA, E.M)

Compete à FESNIMA E.M.:

1. Promover e divulgar o Concelho de Olhão de acordo com a prossecução dos objectivos definidos na cláusula 1ª.
2. Organizar os espetáculos, providenciando para o efeito todos os meios humanos necessários à realização integral dos mesmos.
3. Gerir os diversos eventos que ocorram no espaço.
4. Gerir durante o ano 2018, o funcionamento da infraestrutura Auditório.
5. Gerir e manter em atividade o parque de estacionamento afeto ao edifício do Auditório

Cláusula 3.ª

(Obrigações do Município de Olhão)

1. Ceder à FESNIMA E.M., com a possibilidade de esta ceder a terceiros, o espaço para a realização de diversos eventos.

2. Implementar medidas de acompanhamento, controlo e avaliação do presente Contrato Programa, nos momentos e formas tidas por convenientes, através da Divisão de Cultura e Juventude.

Cláusula 4.ª

(Avaliação do Cumprimento do Contrato Programa)

1. A FESNIMA E.M. manterá um registo actualizado das reclamações escritas apresentadas pelos munícipes, que servirá de base à criação de indicadores da qualidade do serviço. As referidas reclamações deverão ser apresentadas por escrito, enviadas por correio, entregues em mão nos serviços de atendimento ou encaminhadas por correio electrónico para o seguinte endereço electrónico da empresa municipal: geral@fesnima.pt
2. Será criada uma comissão de avaliação, composta por elementos do Município de Olhão e da FESNIMA E.M., que realizará acções de verificação e acompanhamento dos trabalhos que permitirão aferir a qualidade dos serviços prestados, conforme os indicadores de eficácia e eficiência.
3. Todas as irregularidades identificadas durante estas acções de acompanhamento deverão ser comunicadas de imediato à FESNIMA E. M., por escrito, para o e-mail da empresa municipal de modo a que possam ser tomadas as medidas necessárias para a sua correcção e regularização.

Cláusula 5.ª

(Comparticipação Financeira do Município de Olhão)

Pela execução do presente contrato programa, o Município de Olhão atribuirá à FESNIMA E.M., um valor máximo de € 54 000 (cinquenta e quatro mil euros), o qual deve ser pago durante o ano de 2018, e com uma periodicidade mensal.

Cláusula 6.ª

(Revisão do Contrato)

1. O presente Contrato pode ser revisto por acordo escrito e mediante iniciativa de qualquer das partes.
2. O Município de Olhão poderá rever o presente Contrato quando, em virtude de alteração superveniente e imprevista das circunstâncias, a sua execução se torne excessivamente onerosa para a mesma, ou se manifeste inadequada à realização dos objetivos propostos.

Cláusula 7.ª

(Período de Vigência)

O período de vigência do presente Contrato Programa será durante o ano de 2018.

Cláusula 8.ª

(Incumprimento do Contrato)

O incumprimento, por parte da FESNIMA E.M., das obrigações emergentes do presente Contrato ou o desvio dos seus objetivos, condição essencial do presente Contrato, constitui justa causa de rescisão do mesmo, implicando a devolução dos valores recebidos, para além da responsabilidade financeira e criminal aplicável.

Cláusula 9.ª

(Responsabilidade pela Execução)

O Município de Olhão não assume, pelo presente Contrato, qualquer responsabilidade pelos prejuízos que a sua execução pela FESNIMA E.M. possa causar a terceiros.

Cláusula 10.ª

(Cessão Contratual e Subprestação)

1. A FESNIMA E.M. não poderá ceder a sua posição contratual ou qualquer dos direitos e obrigações decorrentes do presente Contrato Programa, sem autorização do Município de Olhão.

2. A FESNIMA E.M. pode, em todo o caso, contratar com terceiros subprestadores de serviços ou subcontratantes, a realização de parte das atividades inerentes às competências que lhe são atribuídas pelo presente Contrato Programa que não lhe sejam economicamente vantajosos desempenhar, desde que a FESNIMA E.M. assuma a plenitude da responsabilidade pela atividade desenvolvida e pelo serviço prestado.

O presente Contrato é feito em duplicado, ficando um exemplar na posse da cada outorgante, possui todas as suas folhas rubricadas e vai ser assinado.

Olhão, 7 de Maio de 2018

O Município de Olhão

FESNIMA E.M.

O Presidente

A Vogal Mandatada

António Miguel Ventura Pina

Elsa Maria da Silva Nunes Parreira

Município de Olhão
Informação de Cabimento
Plano Oficial de Contabilidade Autárquica - Pocal
DELIB.: 3610MGD/2018

Orçamento para o ano de 2018		
Classificação Orgânica - 0103		
Classificação Económica - 05010101 Empresas públicas municipais e intermunicipais		
1	Dotação Inicial	1.885.000,00
2	Reforços / Anulações	340.415,17
3	Congelamentos / Descongelamentos	0,00
4 = 1 + 2 - 3	Dotação Corrigida	2.225.415,17
5	Compromissos assumidos	1.739.221,97
6 = 4 - 5	Dotação Disponível	486.193,20
7	Compromisso relativo à despesa em análise	54.000,00
8 = 6 - 7	Saldo Residual	432.193,20

Data - 20-04-2018

Assinatura do responsável

1. Valor da Rubrica no Orçamento Inicial
2. Valor das Modificações à Rubrica (+/-)
3. Valor das Cativações (+/-), caso as haja
4. 1 + 2 - 3
5. Cabimentos (026) para a rubrica, até ao atual
6. 4 - 5 (ou valor da 023 para a rubrica, deduzido das Cativações)
7. Valor do Cabimento em análise (atual)
8. 6 - 7 (ou valor da 023 para a Rubrica, deduzido das Cativações e do Cabimento em análise)

Município de Olhão
Informação de Compromisso
Plano Oficial de Contabilidade Autárquica - Pocal
CONTRESCRI: 3610MGD/2018
Nº Sequencial de Compromisso (Lei 8/2012): 15385/2018

Orçamento para o ano de 2018		
Classificação Orgânica - 0103		
Classificação Económica - 05010101 Empresas públicas municipais e intermunicipais		
1	Dotação Inicial	1.885.000,00
2	Reforços / Anulações	340.415,17
3	Congelamentos / Descongelamentos	0,00
4 = 1 + 2 - 3	Dotação Corrigida	2.225.415,17
5	Compromissos assumidos	1.739.221,97
6 = 4 - 5	Dotação Disponível	486.193,20
7	Compromisso relativo à despesa em análise	54.000,00
8 = 6 - 7	Saldo Residual	432.193,20

Data - 23-04-2018

Assinatura do responsável

1. Valor da Rubrica no Orçamento Inicial
2. Valor das Modificações à Rubrica (+-)
3. Valor das Cativações (+-), caso as haja
4. 1 + 2 - 3
5. Cabimentos (026) para a rubrica, até ao atual
6. 4 - 5 (ou valor da 023 para a rubrica, deduzido das Cativações)
7. Valor do Cabimento em análise (actual)
8. 6 - 7 (ou valor da 023 para a Rubrica, deduzido das Cativações e do Cabimento em análise)



MUNICÍPIO DE OLHÃO

CÓDIGO POSTAL 8700-952

PROPOSTA NÚMERO OITENTA BARRA DOIS MIL E DEZOITO – CELEBRAÇÃO DE CONTRATO-PROGRAMA “GESTÃO, PROGRAMAÇÃO E FUNCIONAMENTO DO EDIFÍCIO DO AUDITÓRIO MUNICIPAL 2018” COM A FESNIMA, EMPRESA PÚBLICA DE ANIMAÇÃO DE OLHÃO, E.M. - Presente uma proposta subscrita pelo senhor Presidente da Câmara Municipal, referente ao assunto em título, cuja cópia se encontra em anexo à minuta da presente ata. Deliberado por unanimidade dos votos aprovar os diversos pontos da proposta, sendo que o Senhor Presidente e a Vereadora Elsa Parreira ausentaram-se da sala, não participando na discussão e votação por considerarem poder existir alguma incompatibilidade ou impedimento.-----

ASSEMBLEIA MUNICIPAL

DECLARAÇÃO DE VOTO

Os DEPUTADOS MUNICIPAIS ELEITOS PELO BLOCO DE ESQUERDA, vêm ao abrigo do disposto no nº1 do artigo 58º da Lei 75/2013 requerer a consignação em acta das razões justificativas da sua abstenção no que se refere à proposta apresentada pela Câmara Municipal sob os nr. **80/2018**, no ponto 5 da Ordem do Dia – relativa à “celebração do contrato programa “Gestão, Programação e Funcionamento do Edifício do Auditório Municipal 2018”, com a Fesnima, Empresa Pública de Animação de Olhão.E.M”.

O Bloco de Esquerda entende que a promoção e dinamização cultural, educacional e social consubstanciam obrigações do Município e reconhece que o Auditório Municipal constitui uma infraestrutura determinante para a divulgação da cultura no nosso concelho, devendo por isso beneficiar dos apoios necessários para que possa ser colocado permanentemente ao serviço da população residente e dos que nos visitam.

No entanto, o Bloco de esquerda sempre manifestou a sua posição contrária à existência da FESNIMA - Empresa Pública de animação de Olhão, E. M., não reconhecendo nessa empresa uma real vantagem para o município na capacidade geradora de bens culturais. Da mesma forma, não é claro que eventuais vantagens fiscais, possíveis de obter com a sua existência, se traduzam, em função dos seus custos, numa verdadeira vantagem financeira para as contas municipais.

A Fesnima é, aliás, uma empresa municipal cuja atividade se tem caracterizado por uma certa opacidade, com a qual não podemos concordar, mormente pela falta de publicitação no respetivo site das informações que, por força do dever de transparência, a empresa está obrigada a publicar, nos termos do artigo 43º da Lei 50/2012 de 31 de Agosto, nem sendo divulgados pela mesma empresa, os relatórios de avaliação que permitam aferir da eficiência e qualidade dos serviços por esta prestados no âmbito dos diversos contratos programa que anualmente celebra com o município.

Assim, porque é necessário assegurar a gestão, programação e colocação em funcionamento do Auditório Municipal, mas por discordar da sua realização pela FESNIMA, o Bloco de Esquerda manifesta o seu voto, nesta deliberação, pela sua abstenção.

Olhão, 7 de Maio de 2018.

Os Deputados Municipais eleitos pelo Bloco de Esquerda

Mónica Neto

Marco Rojo Mattos

DOC
6

Proposta n.º 81/2018

Procedimento de Hasta Pública para Alienação do Lote Três do Loteamento Municipal,
Sítio de Brancanes, denominado Porto de Recreio de Olhão

Considerando que é intenção de proceder à alienação do lote de terreno, denominados lote três (3), do Loteamento Municipal, Sítio de Brancanes, denominado Porto de Recreio de Olhão.

Atendendo ao disposto a Lei n.º 75/2013, de 12 de Setembro, na sua redação atual, a qual aprovou o Regime Jurídico das Autarquias Locais, no que concerne à alienação de bens imóveis, conforme dispõe a alínea i) do n.º 1 do art.º 25, conjugado com o disposto na alínea cc) do n.º 1 do art.º 33.


E sendo manifesto que é necessário estabelecer os critérios e condições da alienação, respeitando o previsto no Regime Jurídico do Património Imobiliário Público, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de Agosto, na sua redação atual, e o disposto no Código dos Contratos Públicos, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 18/2008, de 29 de Janeiro, na sua redação atual.

Tenho a honra de propor que a Câmara Municipal de Olhão delibere, ao abrigo do disposto da alínea cc) do n.º 1 do art.º 33 da Lei n.º 75/2013, de 12 de Setembro:

- 1- Aprovar as peças do procedimento de hasta pública (programa de concurso e caderno de encargos), em minuta, conforme documentos que se anexam;
- 2- Submeter a proposta à Assembleia Municipal para que se autorize a Câmara Municipal a alienar o referido lote de terreno, nas condições estabelecidas nas peças do procedimento em anexo;
- 3- Aprovar a presente proposta em minuta nos termos do art.º 57 da Lei n.º 75/2013, de 12 de Setembro.

Olhão, 20 de Abril de 2018

O Presidente da Câmara Municipal



(António Miguel Ventura Pina)

ANEXO I

Programa de Concurso e Caderno de Encargos



Processo n.º/18

**Hasta Pública de Alienação do Lote 3 do Loteamento
Municipal, Sítio de Brancanes, denominado Porto de
Recreio de Olhão**

Programa do Concurso

ÍNDICE

Cláusula 1. ^a – Identificação do concurso	3
Cláusula 2. ^a – Entidade adjudicante	3
Cláusula 3. ^a – Decisão de contratar e fundamento da escolha do procedimento	3
Cláusula 4. ^a – Comissão de hasta pública.....	3
Cláusula 5. ^a – Peças do procedimento.....	3
Cláusula 6. ^a – Esclarecimentos e retificações das peças do procedimento	4
Cláusula 7. ^a – Condições de admissão à hasta pública	4
Cláusula 8. ^a – Preço base e outros encargos	4
Cláusula 9. ^a – Prazo e modo de apresentação de candidatura	5
Cláusula 10. ^a – Documentos da candidatura	5
Cláusula 11. ^a – Candidaturas variantes e prazo de manutenção das propostas	6
Cláusula 12. ^a – Critério de adjudicação	6
Cláusula 13. ^a – Ato público e causas de exclusão	7
Cláusula 14. ^a – Tramitação do ato público	7
Cláusula 15. ^a – Adjudicação Provisória	8
Cláusula 16. ^a – Não adjudicação	8
Cláusula 17. ^a – Adjudicação definitiva	8
Cláusula 18. ^a – Minuta de contrato	9
Cláusula 19. ^a – Contrato.....	9
Cláusula 20. ^a – Caducidade da adjudicação	9
Cláusula 22. ^a – Legislação aplicável.....	10
ANEXOS	11
Anexo I.....	11
Modelo de declaração.....	11
Anexo II.....	14
Minuta de candidatura.....	14
Anexo III.....	14
Procuração	14
Anexo IV	15
Modelo de Garantia Bancária/ Seguro-Caução para garantia das obrigações do concessionário ..	15
Anexo V	16
Modelo de Depósito/Caução N.º _____	16
Anexo VI	16
Modelo de requerimento para libertação da caução	16

PROGRAMA DO CONCURSO

Cláusula 1.^a – Identificação do concurso

O presente procedimento de hasta pública tem por objeto a alienação do lote três (3) do Loteamento Municipal, Sítio de Brancanes, denominado Porto de Recreio de Olhão, sito na Av. 5 de Outubro, na cidade de Olhão, com a área de seis mil duzentos e vinte e cinco metros quadrados (6.225m²), de acordo com as condições fixadas no caderno de encargos.

Cláusula 2.^a – Entidade adjudicante

A entidade pública contratante é o Município de Olhão, pessoa coletiva de direito público n.º 506 321 894, com sede no Largo Sebastião Martins Mestre, 8700-349 Olhão, telefone 289 700 100 e correio eletrónico: hastapublica@cm-olhao.pt, com o seguinte horário de funcionamento: das 9:00 horas às 12:30 horas, e das 13:30 horas às 17 horas de todos os dias úteis.

Cláusula 3.^a – Decisão de contratar e fundamento da escolha do procedimento

1. A decisão de alienação das parcelas de terreno foi tomada por deliberação da Assembleia Municipal em sessão extraordinária de 7 de maio de 2018, sob proposta da Câmara Municipal deliberada em sessão ordinária de 2 de maio de 2018, ao abrigo do disposto no art.º 25, n.º 1, alínea i), conjugado com o art.º 33, n.º 1, alínea h) da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, a qual aprovou o Regime Jurídico das Autarquias Locais, que autoriza a Câmara Municipal a alienar as mesmas.
2. O procedimento escolhido é o de hasta pública, aplicando-se por analogia e com as devidas adaptações, as disposições constantes dos art.ºs 77 e seguintes do Regime Jurídico do Património Imobiliário Público aprovado pelo Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto, na redação atual, bem como algumas disposições do Código dos Contratos Públicos, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 18/2008, de 29 de janeiro, na redação atual (CCP).

Cláusula 4.^a – Comissão de hasta pública

1. O procedimento é conduzido por uma comissão nomeada pelo órgão competente para a decisão de contratar, o qual inicia o exercício das suas funções no dia útil seguinte à publicitação do procedimento.
2. A comissão é composta por três membros efetivos e dois suplentes, a seguir identificados:
Pedro Pinheiro, Chefe de Divisão, na qualidade de Presidente;
Carla Martins, Diretora de Departamento, na qualidade de vogal efetivo, que substitui o Presidente nas suas faltas e impedimentos;
Ana Frade, Chefe de Divisão, na qualidade de vogal efetivo;
Ana Pedro, Técnica Superior, na qualidade de vogal suplente;
Susana Silva, Chefe de Divisão, na qualidade de vogal suplente.
3. A comissão de hasta pública poderá solicitar à entidade competente para a decisão de contratar, a nomeação de peritos ou consultores para o apoiarem no exercício das suas funções, nomeadamente no que concerne à avaliação das especificações técnicas das propostas, podendo aqueles participar, sem direito de voto, nas reuniões respetivas.

Cláusula 5.^a – Peças do procedimento

1. As peças que instruem o presente procedimento são o programa do concurso e o caderno de encargos e estão, continuamente, disponíveis para consulta na página eletrónica do Município em www.cm-olhao.pt, podendo os interessados descarregar os elementos do processo do concurso.

2. As peças encontram-se ainda disponíveis para consulta pessoal, todos os dias úteis, das 09h às 12h e das 13h e 30m às 16h e 30m, na secção de Contratação Pública, sito no edifício sede, desde da data de publicitação do edital do procedimento até ao termo do prazo de entrega das propostas, devendo todavia o interessado agendar, previamente, com um mínimo de 24 horas, a consulta via telefónica ou por correio eletrónico.
3. Poderão ser solicitadas, por escrito através de requerimento apresentado em papel ou correio eletrónico, cópia do processo de concurso que será levantada no edifício sede do Município, mediante o pagamento da quantia calculada nos termos do Regulamento Geral de Taxas do Município de Olhão e Tabela de Taxas, publicitado na página eletrónica do Município, até dois (2) dias antes do termo do prazo fixado para a entrega das propostas.
4. É da exclusiva responsabilidade dos interessados a verificação e comparação das cópias com as peças patenteadas.

Cláusula 6.ª – Esclarecimentos e retificações das peças do procedimento

1. Os interessados podem solicitar esclarecimentos relativos à boa compreensão e interpretação dos elementos postos a concurso, através de requerimento escrito dirigido à Comissão de Hasta Pública, durante o primeiro terço do prazo fixado para apresentação de propostas, remetido por escrito para a sede do Município ou nele entregue pessoalmente, mediante recibo, ou ainda remetida por correio eletrónico, com registo de leitura, para hastapublica@cm-olhao.pt.
2. Sendo o pedido de esclarecimentos remetido à Comissão em papel, deve o interessado certificar-se de que o mesmo chega ao conhecimento da comissão antes de terminado o primeiro terço do prazo referido no nº anterior.
3. Os interessados deverão disponibilizar, obrigatoriamente, endereço de correio eletrónico para obtenção de resposta.
4. A Comissão poderá recusar prestar os esclarecimentos solicitados se os considerar inadequados à formulação da proposta.
5. Os esclarecimentos que mereçam resposta do Município são prestados pela Comissão, por escrito, até ao fim do segundo terço do prazo fixado para apresentação de propostas, disponibilizados na página eletrónica do Município de Olhão e comunicados por correio eletrónico a todos os interessados.
6. Serão igualmente notificados os esclarecimentos prestados, via correio eletrónico, a todos os interessados que tenham adquirido as peças do procedimento.
7. O órgão competente para a decisão de contratar pode proceder à retificação de erros ou omissões das peças do procedimento nos termos e prazos previstos no número anterior.
8. Os esclarecimentos e as retificações são juntos às peças do procedimento a que dizem respeito e delas fazem parte integrante, prevalecendo sobre estas em caso de divergência.

Cláusula 7.ª – Condições de admissão à hasta pública

Apenas se pode habilitar à presente hasta pública, a pessoa singular ou coletiva que não se encontre em nenhuma das situações previstas no n.º 4 do Anexo I.

Cláusula 8.ª – Preço base e outros encargos

1. O preço base do procedimento é o valor mínimo de venda a partir do qual são apresentadas as propostas e que se fixa em € 5.000.000,00 (cinco milhões de euros).
2. A operação urbanística a executar no lote objeto de alienação não está sujeito ao pagamento de compensações urbanísticas, tendo esta realidade já sido considerada nas avaliações de mercado das quais resultou a fixação do preço base de alienação.

3. A operação urbanística a executar no lote fica sujeita ao pagamento das taxas administrativas e urbanísticas previstas no Regulamento Geral de Taxas do Município e Tabela de Taxas.

Cláusula 9.ª – Prazo e modo de apresentação de candidatura

1. A candidatura deverá ser elaborada de acordo com o modelo constante do anexo II e acompanhada de caução, nos termos do artigo seguinte, calculada sobre o preço fixado na respetiva candidatura, sob pena de exclusão da candidatura.
2. A candidatura deverá ser remetida por correio, registado e com aviso de receção, em envelope opaco e fechado, dirigida ao Sr. Presidente da Câmara Municipal, para a morada indicada nas peças do procedimento, ou entregue em mão pelos candidatos ou seu representante, mediante recibo, na secção de Contratação Pública, instalado no edifício sede do Município e integrado na Divisão Administrativa e Contratação Pública.
3. A candidatura e os documentos que a acompanham, quando remetidas pelo correio, deverá ser registada até ao décimo (10.º) dia útil a contar da data de publicação do aviso no Diário da República, sendo que caso seja apresentada na secção de Contratação Pública do Município de Olhão deve dar entrada antes das 17h do referido 10.º dia.
4. Só é admitida a candidatura que seja registada e/ou recebida até à data e hora referida no n.º anterior, não constituindo motivo de reclamação o facto de a sua entrega ocorrer depois de esgotado o prazo ou em lugar diferente do fixado.
5. A receção das candidaturas é registada com referência à respetiva data e, tratando-se do último dia do prazo, hora de submissão, sendo entregue ao candidato um recibo comprovativo dessa receção, sempre que entregue em mão própria.
6. A data limite para apresentação das candidaturas fixada no n.º 3 do presente cláusula pode ser prorrogada, por prazo adequado, quando solicitada pelos interessados e em casos devidamente fundamentados, bem como quando as retificações às peças do procedimento ou os esclarecimentos solicitados não puderem ser fornecidos nos prazos estabelecidos para o efeito.
7. A prorrogação do prazo previsto no número anterior beneficia todos os interessados.
8. Os encargos relativos à elaboração da candidatura e quaisquer documentos com conexos são suportados integralmente pelo candidato.
9. Os documentos referidos na cláusula seguinte, com exceção da caução, são apresentados em invólucro opaco e fechado, em cujo rosto se deve escrever unicamente a palavra "**DOCUMENTOS**".
10. A candidatura e a caução são apresentadas em invólucro opaco e fechado, em cujo rosto se deve escrever unicamente a palavra "**CANDIDATURA À LICITAÇÃO**".
11. Os invólucros referidos nos números anteriores são, por sua vez, guardados num terceiro invólucro, igualmente opaco e fechado, em cujo rosto se deve escrever "**SOBRESCRITO EXTERIOR**", bem como a designação da hasta pública e da entidade que a lançou.

Cláusula 10.ª – Documentos da candidatura

1. Na candidatura, o candidato manifesta a vontade de contratar e o modo pelo qual se dispõe a fazê-lo.
2. A candidatura deve ser acompanhada pelos seguintes documentos, sob pena de exclusão:
 - a) Declaração sob compromisso de honra do candidato, elaborada em conformidade com o modelo constante do anexo I;
 - b) Certificado do registo criminal do candidato e, no caso de pessoas coletivas, certificado do registo criminal da pessoa coletiva e de cada membro dos órgãos de gestão (gerência, administração ou direção);
 - c) Código de acesso à certidão permanente do registo comercial ou fotocópia simples da certidão de registo comercial emitida pela conservatória do registo comercial, válida e atualizada;

- d) Certidão comprovativa de que a situação tributária do candidato se encontra regularizada ou comprovativo da autorização de consulta *on-line* conferida ao Município;
 - e) Certidão comprovativa de que a situação do candidato se encontra regularizada perante a segurança social ou comprovativo da autorização de consulta *on-line* por parte do Município;
 - f) Em caso de representação do candidato na hasta pública em que terá lugar a licitação, procuração, elaborada nos termos do Anexo III, ou ata do órgão social estatutariamente competente para delegar poderes num gerente ou administrador para representar isoladamente a pessoa coletiva, nos casos em que esta se obrigue pela assinatura de 2 (dois) ou mais membros do órgão de gestão;
 - g) Caução correspondente a 10% do valor proposto a prestar através de garantia bancária, seguro de caução ou depósito em instituição bancária com sede ou sucursal em Portugal em nome do candidato à ordem do Município de Olhão, de acordo com os modelos anexo IV e V ao presente programa.
3. A entidade adjudicante considerará perdida a seu favor a caução prestada, independentemente de decisão judicial, nos casos de não cumprimento das obrigações legais, contratuais e pré-contratuais, pelo adjudicatário.
 4. A candidatura e os documentos que a acompanham devem ser redigidos em língua portuguesa ou, não o sendo, devem ser acompanhadas de tradução devidamente legalizada e em relação à qual o candidato declara aceitar a prevalência, para todos os efeitos, sobre os respetivos originais.
 5. Os candidatos de origem estrangeira estão obrigados a apresentar os documentos exigidos aos candidatos de origem nacional, salvo se se tratar, nos termos da legislação fiscal vigente, de pessoa singular ou coletiva não residente em território nacional, caso em que ficará dispensado de apresentar os documentos referidos nas alíneas c) a e) do n.º 2.
 6. Os candidatos que, nos termos da lei fiscal, sejam considerados não residentes em território nacional, deverão apresentar, em substituição dos documentos referidos nas alíneas c) a e) do n.º 2, os seguintes documentos:
 - a) Certificado de constituição da pessoa, acompanhado dos respetivos estatutos;
 - b) Certidão da administração fiscal portuguesa, atestando que o candidato, pessoa singular ou coletiva, não tem residência fiscal em território nacional;
 7. Todos os documentos devem ser assinados pelo candidato ou por representante que tenha poderes para o obrigar, comprovada por certidão permanente da empresa ou código de acesso à mesma, no caso de pessoa coletiva. Sendo a documentação assinada por procurador, juntar-se-á à mesma procuração que confira a este poderes para o efeito, ou pública-forma da mesma, devidamente legalizada.
 8. Integram também a candidatura quaisquer outros documentos que o candidato apresente por considerar indispensáveis na apresentação da mesma.
 9. Caso a candidatura seja apresentada por um agrupamento de candidatos, a declaração referida na alínea a) do n.º 1 deve ser assinada pelo representante comum dos membros que o integram.

Cláusula 11.ª – Candidaturas variantes e prazo de manutenção das propostas

1. Não são admitidas candidaturas condicionadas ou que integrem alterações ou variantes face às cláusulas do caderno de encargos.
2. Os candidatos são obrigados a manter as respetivas propostas pelo prazo de cento e oitenta (180) dias, seguidos, contados a partir da data de encerramento do ato público.

Cláusula 12.ª – Critério de adjudicação

A adjudicação será feita segundo o critério da proposta mais vantajosa, que corresponde ao preço mais elevado a pagar à entidade adjudicante, apresentado no ato público de licitação.

Cláusula 13.ª – Ato público e causas de exclusão

1. O ato público realizar-se-á às 15.00 horas do terceiro (3.º) dia útil a contar do termo do prazo de apresentação das candidaturas e terá lugar no salão nobre do edifício sede do Município.
2. Só podem intervir no ato público os candidatos e seus representantes que para o efeito estiverem devidamente legitimados, com poderes para o ato, bastando, para tanto, a exibição dos respetivos cartões de cidadão ou bilhetes de identidade e de procuração emitida pela sociedade ou agrupamento, elaborada nos termos do Anexo III, da qual conste o nome e número do documento de identificação dos representantes.
3. A comissão, feita a análise da documentação que acompanha as candidaturas no ato público, exclui o candidato que:
 - a) Não apresente a candidatura até à data limite fixada na cláusula 9.ª do Programa;
 - b) Não observe o disposto quanto ao modo de apresentação da mesma nos termos da cláusula 9.ª;
 - c) Não apresente um dos documentos exigidos na cláusula 10.ª do presente Programa;
 - d) Não tenha a situação tributária ou contributiva regularizada;
 - e) Tenha dívidas ao Município, por período superior a sessenta (60) dias para além do prazo de liquidação, situação que, a ser apurada posteriormente, leva a que a adjudicação seja considerada sem efeito.
4. Constituem causas de exclusão das candidaturas:
 - a) A apresentação de valor inferior ao preço base indicado na cláusula 8.ª.
 - b) Não tenha prestado caução correspondente a dez por cento (10%) do valor base proposto;
 - c) A apresentação de proposta condicionada ou que envolva alterações ou variantes relativamente às cláusulas do Caderno de Encargos;

Cláusula 14.ª – Tramitação do ato público

1. Declarado aberto o ato público, a Comissão procede à identificação da hasta pública e à abertura dos sobrescritos exteriores recebidos, bem como dos relativos aos “Documentos” mencionados na cláusula 9ª do presente Programa, praticando os seguintes atos pela ordem indicada:
 - a) Leitura da lista de candidatos, elaborada de acordo com a ordem de entrada das candidaturas entregues;
 - b) Identificação dos candidatos e dos seus representantes;
 - c) Guarda os envelopes das candidaturas num invólucro opaco e fechado, que deve ser assinado pelos membros da Comissão;
 - d) A Comissão procede à análise dos documentos de habilitação apresentados pelos candidatos;
 - e) Rubrica os documentos mencionados na alínea anterior e delibera sobre a admissão ou exclusão dos candidatos, sendo que são excluídos os que se enquadrem numa das situações previstas no nº 3 da cláusula 13.ª do presente Programa.
2. A Comissão transmite as deliberações tomadas, devendo quaisquer reclamações sobre as mesmas ser apresentadas no próprio ato, sendo de imediato analisadas e respondidas.
3. Não havendo reclamações ou estando as mesmas decididas, dá-se continuidade ao ato público ou fixa-se dia e hora para a continuação do mesmo.
4. Prosseguindo o ato público, a Comissão abre os envelopes das candidaturas e verifica se cumprem com a tramitação e requisitos exigidos e apresentam a caução correspondente a dez por cento (10%) do preço base proposto.
5. A Comissão delibera sobre a admissão ou exclusão das candidaturas, devendo ser excluídas as que se enquadrem no nº 4 da cláusula anterior.
6. A Comissão lista o valor das candidaturas e de seguida, prossegue com a abertura da praça, em pleno ato público.

7. A praça inicia-se com a licitação a partir do valor da proposta mais elevada admitida, procedendo-se à licitação verbal entre os candidatos, que podem ser os próprios ou seus representantes devidamente legitimados com poderes bastantes para o efeito, nos termos constantes do Anexo III.
8. Os lances não poderão ser inferiores a cinquenta mil euros (€ 50.000,00).
9. A licitação termina quando tiver sido anunciado por três vezes o lance mais elevado e este não for coberto, com pedido expresso ao candidato que o confirme.
10. Finda a licitação, de modo a encerrar o ato público, a comissão elabora a ata respetiva.

Cláusula 15.ª – Adjudicação Provisória

1. A Comissão procede à adjudicação provisória a favor de quem tenha apresentado o preço de venda mais elevado apresentado no ato de encerramento do ato público de licitação.
2. Tendo em conta o valor da caução prestada, condição de realização da adjudicação provisória, o adjudicatário procederá, no prazo de dez (10) dias ao reforço da caução a favor do Município de Olhão relativa à diferença entre o valor da proposta base e o valor da arrematação, de modo a perfazer, o valor total da caução, dez por cento (10%) do preço da arrematação, sob pena de caducidade da adjudicação, aplicando-se ao previsto na cláusula 20.ª do presente programa de concurso.
3. A caução prestada pelos candidatos a quem não foi efetuada a adjudicação provisória será devolvida aos mesmos, ou aos seus representantes com poderes para o efeito, após o encerramento do ato público, sem direito a qualquer compensação ou juros.

Cláusula 16.ª – Não adjudicação

1. Não há lugar a adjudicação quando:
 - a) Não tenha sido apresentada qualquer candidatura;
 - b) Todos os candidatos ou todas as propostas tenham sido excluídas;
 - c) Por circunstâncias imprevistas, seja necessário alterar aspetos fundamentais das peças do procedimento após o termo do prazo fixado para a apresentação das candidaturas;
 - d) Circunstâncias supervenientes ao termo do prazo fixado para a apresentação das candidaturas, relativas aos pressupostos da Hasta Pública, o justifiquem.
2. A decisão de não adjudicação, bem como os respetivos fundamentos, deve ser notificada a todos os candidatos.
3. No caso do previsto na alínea d) do n.º 1 da presente cláusula, dar-se-á início a novo procedimento no prazo máximo de seis meses a contar da data da notificação da decisão de não adjudicação.

Cláusula 17.ª – Adjudicação definitiva

1. Analisadas as candidaturas e encerrado o ato público, a comissão remete a documentação do procedimento, incluindo as atas do ato público para a Câmara Municipal, a quem compete deliberar sobre a adjudicação definitiva nos termos do art.º 25, n.º 1, alínea i) e art.º 33, n.º 1, alínea h), da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro.
2. A adjudicação deverá ser concretizada até ao trigésimo (30.º) dia seguinte à data da adjudicação provisória, devendo todos os candidatos ser notificados no prazo máximo de dez (10) dias da referida deliberação.
3. O adjudicatário deverá proceder ao pagamento de dez por cento (10%) do valor adjudicado no prazo de dez (10) dias a contar da receção da notificação da deliberação referente à adjudicação definitiva.
4. Recebido o comprovativo do pagamento, o Município procede nos cinco (5) dias seguintes à devolução da caução prestada.
5. O Município reserva-se o direito de, caso o adjudicatário não proceda ao pagamento dos dez por cento (10%) referidos no n.º 3, acionar a caução prevista na alínea g) do n.º 2 da cláusula 10.ª e respetivo reforço.

6. O não cumprimento por parte do adjudicatário do preceituado no número anterior, determinará a caducidade definitiva da adjudicação, sem prejuízo do acionamento da garantia.

Cláusula 18ª – Minuta de contrato

1. Uma vez efetuado o pagamento do valor a que se refere o n.º 3 da cláusula anterior, o Município enviará ao adjudicatário, para aceitação, a minuta do contrato, devendo tal notificação ter lugar nos noventa (90) dias de calendário seguintes à adjudicação definitiva.
2. Considerar-se-á aceite a minuta pelo adjudicatário sempre que haja aceitação expressa ou não haja reclamação da mesma no prazo de dez (10) dias de calendário a contar da data em que foi notificado.
3. São admissíveis reclamações contra a minuta quando dela constem obrigações não contidas na proposta ou nos documentos que servem de base a este procedimento.

Cláusula 19ª – Contrato

1. O contrato é celebrado, por escrito, no prazo de noventa (90) dias a contar da aceitação da minuta ou do conhecimento sobre a decisão da reclamação, mediante comunicação ao adjudicatário, com a antecedência mínima de cinco (5) dias, salvo se prazo inferior for aceite pelo mesmo.
2. A adjudicação caduca se, por facto que lhe seja imputável, o adjudicatário definitivo não comparecer no local, data e hora acordados para a outorga do contrato, caso em que perderá a totalidade das quantias já entregues ao Município.
3. A outorga da escritura pública do contrato de compra e venda do lote será celebrada assim que o adjudicatário manifestar a intenção de escriturar a contratualização ou até ao final do mês de dezembro de 2019, imperativamente, sob pena de aplicação do previsto no número anterior.
4. No momento da outorga da escritura o adjudicatário, sob pena da mesma não ter lugar, terá de fazer prova do pagamento da totalidade do valor da adjudicação a favor do Município de Olhão.
5. As despesas inerentes à outorga do contrato, da escritura e o registo de transmissão dos bens são da responsabilidade do adjudicatário.

Cláusula 20.ª – Caducidade da adjudicação

1. No caso de caducidade da adjudicação, provisória ou definitiva, o órgão competente para contratar deve adjudicar a proposta ordenada em lugar subsequente – segundo lugar mais elevado, desde que reúna todas as condições para o efeito, notificando o candidato para o efeito.
2. Notificado o segundo candidato nos termos do número anterior este procede ao pagamento de 10% do valor da adjudicação, aplicando-se o previsto nas cláusulas 17.ª a 19.ª.
3. Para o efeito previsto no ponto anterior, dispõe o candidato do prazo de dez (10) dias a contar da receção da notificação da deliberação referente à nova adjudicação.

Cláusula 21.ª – Reabertura de procedimento

1. Verificando-se a caducidade da adjudicação e a não aplicação da cláusula anterior, por motivo não aplicável ao Município de Olhão, mediante deliberação camarária, publicar-se-á novo anúncio em Diário da República e em jornal de expansão nacional, informando que qualquer interessado poderá apresentar, no prazo máximo de quarenta e cinco (45) dias a contar da data da referida publicação, uma proposta de aquisição em carta fechada, devendo tal candidatura respeitar integralmente os termos e condições de alienação aprovados, designadamente o valor base de alienação, bem como dos documentos de habilitação previstos no presente programa, indicando tal anúncio, desde logo, o local e a data para a abertura das candidaturas recebidas.
2. Tem lugar nova hasta pública nos casos seguintes:

- a) Se a adjudicação caducar e não houver outra proposta que reúna condições nos termos da cláusula anterior;
 - b) Se a hasta ficar deserta, por não ter sido recebida qualquer candidatura relativamente aos lotes de terreno, ou porque todas as propostas foram excluídas.
3. Aberto o novo procedimento, uma vez apresentada mais do que uma candidatura, abrir-se-á licitação entre os respetivos proponentes, logo após a abertura das cartas fechadas, decorrendo o ato público nas condições referidas nas cláusulas 13.^a e 14.^a do presente Programa de Concurso.
 4. Encerrado o ato público, a Comissão promoverá a imediata adjudicação provisória dos terrenos ao proponente ou arrematante com o valor mais elevado.
 5. Aplicam-se, com as devidas adaptações, o estipulado nas cláusulas 15.^a a 19.^a do presente procedimento.

Cláusula 22.^a – Legislação aplicável

Em caso de dúvida ou omissão no presente Programa de Concurso, observar-se-á o disposto no citado Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de Agosto, bem como no Código dos Contratos Públicos e o Código do Procedimento Administrativo.

ANEXOS

Anexo I
Modelo de declaração

1. (nome), portador do Bilhete de Identidade/cartão de cidadão nº emitido em / válido até .../.../...., residente em, freguesia de, concelho de, na qualidade de representante legal de ⁽¹⁾ (firma), com o número de identificação fiscal e sede em, registada na Conservatória do Registo Comercial de, tendo tomado inteiro e perfeito conhecimento do caderno de encargos relativo à execução do contrato a celebrar na sequência do procedimento de hasta pública para alienação de lote sito no Loteamento Municipal do Porto de Recreio de Olhão, declara, sob compromisso de honra, que a sua representada ⁽²⁾ se obriga a executar o referido contrato em conformidade com o conteúdo do caderno de encargos, relativamente ao qual declara aceitar, sem reservas, todas as suas cláusulas.
2. Declara também que executará o referido contrato nos termos previstos nos seguintes documentos, que anexa ⁽³⁾:
 - a) ...
 - b) ...
3. Declara ainda que renuncia a foro especial e se submete, em tudo o que respeitar à execução do referido contrato, ao disposto na legislação portuguesa aplicável.
4. Mais declara, sob compromisso de honra, que:
 - a) Não se encontra em estado de insolvência, em fase de liquidação, dissolução ou cessação de atividade, sujeita a qualquer meio preventivo de liquidação de patrimónios ou em qualquer situação análoga, nem tem o respetivo processo pendente;
 - b) Não foi condenado(a) por sentença transitada em julgado por qualquer crime que afete a sua honorabilidade profissional ⁽⁴⁾ [ou os titulares dos seus órgãos sociais de administração, direção ou gerência não foram condenados por qualquer crime que afete a sua honorabilidade profissional ⁽⁵⁾ ⁽⁶⁾];
 - c) Não foi objeto de aplicação de sanção administrativa por falta grave em matéria profissional ⁽⁷⁾ [ou os titulares dos seus órgãos sociais de administração, direção ou gerência não foram objeto de aplicação de sanção administrativa por falta grave em matéria profissional ⁽⁸⁾ ⁽⁹⁾];
 - d) Tem a sua situação regularizada relativamente a contribuições para a segurança social em Portugal (ou no Estado de que é nacional ou no qual se situe o seu estabelecimento principal) ⁽¹⁰⁾;
 - e) Tem a sua situação regularizada relativamente a impostos devidos em Portugal (ou no Estado de que é nacional ou no qual se situe o seu estabelecimento principal) ⁽¹¹⁾;
 - f) Tenham sido objeto de aplicação da sanção acessória prevista na alínea e) do n.º 1 do artigo 21.º do Decreto-Lei n.º 433/82, de 27 de outubro, na alínea b) do n.º 1 do artigo 71.º da Lei n.º 19/2012, de 8 de maio, e no n.º 1 do artigo 460.º do presente Código, durante o período de inabilidade fixado na decisão condenatória ⁽¹²⁾;
 - g) Não foi objeto de aplicação da sanção acessória prevista na alínea b) do n.º 2 do artigo 562.º do Código do Trabalho ⁽¹³⁾;
 - h) Não foi objeto de aplicação, há menos de dois anos, de sanção administrativa ou judicial pela utilização ao seu serviço de mão-de-obra legalmente sujeita ao pagamento de impostos e contribuições para a segurança social, não declarada nos termos das normas que imponham essa obrigação, em Portugal (ou no Estado de que é nacional ou no qual se situe o seu estabelecimento principal) ⁽¹⁴⁾;

- i) Não foi condenado(a) por sentença transitada em julgado por algum dos seguintes crimes ⁽¹⁵⁾ [ou os titulares dos seus órgãos sociais de administração, direção ou gerência não foram condenados por alguns dos seguintes crimes ⁽¹⁶⁾ ⁽¹⁷⁾:
- i. Participação em agendas de uma organização criminosa, tal como definida no n.º 1 do artigo 2.º da Ação Comum n.º 98/773/JAI, do Conselho;
 - ii. Corrupção, na aceção do artigo 3.º do Ato do Conselho de 26 de maio de 1997 e do n.º 1 do artigo 3.º da Ação Comum n.º 98/742/JAI, do Conselho;
 - iii. Fraude, na aceção do artigo 1.º da Convenção relativa à Proteção dos Interesses Financeiros das Comunidades Europeias;
 - iv. Branqueamento de capitais, na aceção do artigo 1.º da Diretiva n.º 91/308/CEE, do Conselho, de 10 de Junho, relativa à prevenção da utilização do sistema financeiro para efeitos de branqueamento de capitais;
- j) Não prestou, a qualquer título, direta ou indiretamente, assessoria ou apoio técnico na preparação e elaboração das peças do procedimento que lhe confira vantagem que falseie as condições normais de concorrência.
5. O declarante tem pleno conhecimento de que a prestação de falsas declarações implica, consoante o caso, a exclusão da proposta apresentada ou a caducidade da adjudicação que eventualmente sobre ela recaia e constitui contraordenação muito grave, nos termos do cláusula 456.º do Código dos Contratos Públicos, a qual pode determinar a aplicação da sanção acessória de privação do direito de participar, como candidato, como candidato ou como membro de agrupamento candidato ou candidato, em qualquer procedimento adotado para a formação de contratos públicos, sem prejuízo da participação à entidade competente para efeitos de procedimento criminal.
6. Quando a entidade adjudicante o solicitar, o candidato obriga-se, nos termos do disposto no cláusula 81.º do Código dos Contratos Públicos, a apresentar a declaração que constitui o anexo II do referido Código, bem como os documentos comprovativos de que se encontra nas situações previstas nas alíneas b), d), e) e i) do n.º 4 desta declaração.
7. O declarante tem ainda pleno conhecimento de que a não apresentação dos documentos solicitados nos termos do número anterior, por motivo que lhe seja imputável, determina a caducidade da adjudicação que eventualmente recaia sobre a proposta apresentada e constitui contraordenação muito grave, nos termos do cláusula 456.º do Código dos Contratos Públicos, a qual pode determinar a aplicação da sanção acessória de privação do direito de participar, como candidato, como candidato ou como membro de agrupamento candidato ou candidato, em qualquer procedimento adotado para a formação de contratos públicos, sem prejuízo da participação à entidade competente para efeitos de procedimento criminal.

..... (local), (data), [assinatura ⁽¹⁸⁾].

(1) Aplicável apenas a candidatos que sejam pessoas coletivas.

(2) No caso de o candidato ser uma pessoa singular, suprimir a expressão «a sua representada».

(3) Enumerar todos os documentos que constituem a proposta, para além desta declaração, nos termos do disposto nas alíneas b), c) e d) do n.º 1 e nos nºs 2 e 3 da cláusula 57.º

(4) Indicar se, entretanto, ocorreu a respetiva reabilitação.

(5) Indicar se, entretanto, ocorreu a respetiva reabilitação.

(6) Declarar consoante o candidato seja pessoa singular ou pessoa coletiva.

(7) Indicar se, entretanto, ocorreu a respetiva reabilitação.

(8) Indicar se, entretanto, ocorreu a respetiva reabilitação.

- (9) Declarar consoante o candidato seja pessoa singular ou pessoa coletiva.
- (10) Declarar consoante a situação.
- (11) Declarar consoante a situação.
- (12) Indicar se, entretanto, decorreu o período de inabilidade fixado na decisão condenatória.
- (13) Indicar se, entretanto, decorreu o período de inabilidade fixado na decisão condenatória.
- (14) Declarar consoante a situação.
- (15) Indicar se, entretanto, ocorreu a sua reabilitação.
- (16) Indicar se, entretanto, ocorreu a sua reabilitação.
- (17) Declarar consoante o candidato seja pessoa singular ou pessoa coletiva.
- (18) Nos termos do disposto nos nºs 4 e 5 do artigo 57.º

Anexo II Minuta de candidatura

Eu, abaixo assinado, portador do Bilhete de Identidade/cartão de cidadão nº emitido em / válido até .../.../...., residente em, freguesia de, concelho de, na qualidade de representante legal de ⁽¹⁾ (firma), com o número de identificação fiscal e sede em, registada na Conservatória do Registo Comercial de, devidamente mandatado para o efeito, proponho o montante de €.....,00 (..... euros) para a aquisição de lote sito no Loteamento Municipal do Porto de Recreio, em Olhão, a que se refere o procedimento de hasta pública nº/..., nos termos previstos no programa do concurso, caderno de encargos e respetivos anexos, cujos termos e condições tomei pleno e integral conhecimento e se aceita sem quaisquer reservas ou condições.

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

Anexo III Procuração

....., portador do cartão de cidadão nº, NIF, residente/com domicílio profissional em, na qualidade de legal representante de, NUIPC, com sede em, constitui seu procurador o(a) Sr.(a), portador do bilhete de identidade/ cartão de cidadão nº / NIF, residente/com domicílio profissional em, a quem confere os poderes necessários para, em nome e em representação da pessoa acima identificada, a/o representar na hasta pública nº .../..., promovida pelo Município de Olhão, para a venda de lote sito no Loteamento Municipal do Porto de Recreio de Olhão, na Av. 5 de Outubro.

Nos poderes de representação aqui atribuídos incluem-se os poderes para apresentar candidatura, participar e intervir no ato público do concurso, entre outros, solicitando esclarecimentos, participando em decisões comuns, apreciando documentos, tomando conhecimentos de atos ou factos, aceitando notificações, deduzindo reclamações, interpondo recursos, bem como o poder de, no momento e condições definidas no Programa do Concurso, licitar em nome do representado, apresentando lanços que consistem em propostas de preço pela venda do lote a pagar pelo candidato ao Município de Olhão, ficando válida e definitivamente vinculado à intervenção e proposta do procurador, como se o próprio estivesse a intervir.

Mais se confere poderes ao mandatário para, em caso de não adjudicação provisória, proceder ao levantamento da caução prestada face ao valor da aquisição proposto.

..... (local), (data), [assinatura e carimbo]

Anexo IV
Modelo de Garantia Bancária/ Seguro-Caução para garantia das obrigações do concessionário

Garantia Bancária/Seguro-Caução N.º _____

Em nome e a pedido de (1) _____, vem (2) _____ pelo presente documento, prestar, a favor do Município de Olhão, uma garantia bancária/seguro-caução (3), até ao montante de _____€ (_____euros e _____cêntimos), destinado a caucionar o integral cumprimento das obrigações assumidas pelo (s) garantido (s) no âmbito do processo relativo à adjudicação do procedimento de hasta pública nº/..., promovida pelo Município de Olhão, para a alienação de lote sito no Loteamento Municipal do Porto de Recreio de Olhão, na Av. 5 de Outubro, nos termos e para os efeitos previstos na cláusula 10 nº 2 alínea g) do programa do concurso.

A presente garantia corresponde a 10% do valor total da proposta apresentada no procedimento acima mencionado e funciona como se estivesse constituída em moeda corrente, responsabilizando-se o garante, sem quaisquer reservas, por fazer a entrega de toda e qualquer importância, até ao limite da garantia, logo que interpelado por simples notificação escrita por parte da entidade beneficiária.

Fica bem assente que o banco/companhia de seguros (3) garante, no caso de vir a ser chamado(a) a honrar a presente garantia, que não poderá tomar em consideração quaisquer objeções do (s) garantido (s), sendo-lhe igualmente vedado opor à entidade beneficiária quaisquer reservas ou meios de defesa de que o garantido se possa valer face ao garante.

A presente garantia permanece válida até que seja expressamente autorizada a sua libertação pela entidade beneficiária, não podendo ser anulada ou alterada sem esse mesmo consentimento e independentemente da liquidação de quaisquer prémios que sejam devidos.

A caução será libertada nos moldes previstos nas peças do procedimento.

São causas de perda de caução e fundamento do seu acionamento, o incumprimento das seguintes obrigações:

- Falta de entrega, de forma perfeita e completa, do pedido de licenciamento da operação urbanística, no prazo definido nas peças do procedimento a contar da adjudicação definitiva;
- O incumprimento da obrigação de dar início às obras de construção, no prazo definido após emissão da licença/autorização urbanística respetiva;
- O incumprimento de outras disposições constantes do caderno de encargos.

_____ (4), _____ de _____ de _____

Assinatura, _____

(1) – Identificação completa do concessionário;

(2) – Identificação completa da instituição que garante;

(3) - Eliminar o que não interessa;

(4) – Localidade.

Anexo V
Modelo de Depósito/Caução N.º _____

Euros: _____, _____

Vai (a) _____ depositar na (b) _____, à ordem do Município de Olhão e sem reservas, de acordo com o disposto na cláusula 10 nº 2 alínea g) do programa do concurso relativo à alienação de lote sito no Loteamento Municipal do Porto de Recreio de Olhão, na Av. 5 de Outubro (processo nº .../...), a quantia de (c) _____, € (_____ euros e _____ cêntimos) que se destina a garantir o exato e pontual cumprimento das obrigações decorrentes da adjudicação.

(d) _____, ____ de _____ de _____

O DEPOSITANTE, (e) _____

- a) Identificação da entidade depositante;
- b) Identificação da instituição de crédito;
- c) Quantia em numerário e por extenso;
- d) Localidade e data;
- e) Assinatura do representante e carimbo da entidade depositante.

Anexo VI
Modelo de requerimento para libertação da caução

Exmo. Sr. Presidente da Câmara Municipal de Olhão

....., portador do cartão de cidadão nº, válido até .../.../... NIF, residente/com domicílio profissional em, na qualidade de legal representante de, NUIPC, com sede em, vem solicitar a V. Exas. a libertação parcial/total (1) da caução prestada através de, no montante de € para garantia de cumprimento dos termos e condições do contrato celebrado no âmbito da hasta pública nº .../..., promovida pelo Município de Olhão, para a venda de lote sito no Loteamento Municipal do Porto de Recreio, na Av. 5 de Outubro, em Olhão, uma vez que cumpriu as obrigações assumidas.

(2) _____, ____ de _____ de _____

(3) _____

- (1) - Eliminar o que não interessa;
- (2) Localidade e data;
- (3) Assinatura do representante e carimbo da entidade adjudicatária.

Processo n.º .../18

**Hasta Pública de Alienação do Lote 3 do Loteamento
Municipal, Sítio de Brancanes, denominado Porto de
Recreio de Olhão**

CADERNO DE ENCARGOS

Abril de 2018

Índice

Capítulo I – Disposições Gerais.....	3
Cláusula 1.ª – Objeto	3
Cláusula 2.ª – Local, prazo e modo da prestação	3
Cláusula 3.ª – Contrato	3
Capítulo II – Obrigações das partes.....	3
Cláusula 4.ª – Obrigações do adjudicatário.....	3
Cláusula 5.ª – Obrigações do município	4
Cláusula 6.ª – Dever de sigilo	4
Cláusula 7.ª – Preço contratual e condições de pagamento	5
Capítulo III – Disposições Específicas	5
Cláusula 8.ª – Penalidades contratuais e força maior	5
Cláusula 9.ª – Resolução do contrato.....	5
Cláusula 10.ª – Foro competente.....	6
Cláusula 11.ª – Comunicações e notificações.....	6
Cláusula 12.ª – Contagem dos prazos	6
Capítulo IV – Disposições Técnicas.....	6
Cláusula 13.ª – Especificações da prestação.....	6
Anexos	7
Anexo I.....	7

Capítulo I – Disposições Gerais

Cláusula 1.ª – Objeto

O presente caderno de encargos compreende as cláusulas a incluir no contrato a celebrar na sequência do procedimento de hasta pública prévio que tem por objeto a alienação do lote três (3) do Loteamento Municipal, Sítio de Brancanes, denominado Porto de Recreio de Olhão, sito na Av. 5 de Outubro, na cidade de Olhão, com a área de seis mil duzentos e vinte e cinco metros quadrados (6.225m²), de acordo com as especificações técnicas constantes do Capítulo IV.

Cláusula 2.ª – Local, prazo e modo da prestação

1. A transmissão objeto do contrato tem lugar na área do Município de Olhão.
2. O contrato, com as características e especificações previstas no Capítulo IV, tem início a contar da sua outorga, terminando com a transmissão efetiva da propriedade para o adjudicatário, sem prejuízo das obrigações acessórias que devam perdurar para além desse prazo.

Cláusula 3.ª – Contrato

1. O contrato é composto pelo respetivo clausulado contratual e os seus anexos e integra ainda os seguintes elementos:
 - a) Os suprimentos dos erros e das omissões do caderno de encargos identificados pelos candidatos, desde que esses erros e omissões tenham sido expressamente aceites pelo órgão competente para a decisão de contratar;
 - b) Os esclarecimentos e as retificações relativos ao caderno de encargos;
 - c) O presente Caderno de encargos;
 - d) Os elementos apurados no ato público e a proposta adjudicada.
2. Em caso de divergência entre os documentos referidos no n.º 1, a respetiva prevalência é determinada pela ordem pela qual aí são indicados.
3. Em caso de divergência entre os documentos referidos no n.º 1 e o clausulado do contrato e seus anexos, prevalecem os primeiros.

Capítulo II – Obrigações das partes

Cláusula 4.ª – Obrigações do adjudicatário

1. Sem prejuízo de outras obrigações previstas na legislação aplicável e no caderno de encargos, decorre para o adjudicatário a obrigação de recorrer a todos os meios necessários e adequados, nomeadamente humanos, materiais e outros, para providenciar a execução da operação urbanística prevista para o lote a alienar, dentro dos prazos estipulados.
2. Mais se obriga o adjudicatário a:
 - a) Cumprir as normas definidas em Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação do Município de Olhão, em Regulamento Geral de Edificação e Urbanização e em outras normas legais e regulamentares aplicáveis em vigor para o tipo de edificações a construir;
 - b) Respeitar as regras de edificabilidade e de ocupação do solo previstas no Anexo I;

- c) Requerer e instruir, a suas expensas, o pedido de licenciamento da operação urbanística a executar no lote e o alvará necessário ao cumprimento dos direitos e obrigações necessários à realização das obras;
 - d) Elaborar, a suas expensas, os estudos, projetos ou quaisquer outros documentos que sejam necessários para executar as obras;
 - e) Instruir o pedido de licenciamento da construção no prazo máximo de vinte e quatro (24) meses a contar da outorga do contrato de compra e venda;
 - f) Concluir as obras de construção e obter o respetivo alvará de autorização de utilização no prazo máximo de noventa e seis (96) meses a contar da outorga da escritura pública do contrato de compra e venda.
 - g) Cumprir todas as suas obrigações fiscais e contributivas, bem como proceder ao pagamento de todas as taxas, contribuições e impostos legalmente exigidas;
 - h) Assumir o pagamento atempado de todas as taxas, impostos, contribuições e emolumentos relacionados com a aquisição, licenciamento urbanístico, incluindo ónus ou garantias de natureza real;
 - i) Obter, atempadamente, junto dos serviços do Município, todas as licenças, autorizações ou aprovações, exigidas por lei ou regulamento, para execução das obras respetivas;
 - j) Iniciar as obras no prazo máximo de seis meses após a emissão do respetivo alvará de construção;
 - k) Cumprir todas as obrigações e suportar os custos e encargos relativos ao cumprimento de normas de natureza ambiental, que sejam devidos;
 - l) Praticar uma política preventiva de acidentes, sejam de trabalho ou de outra natureza, disponibilizando e divulgando a informação necessária, em locais de fácil acesso ao lote;
 - m) Colaborar com os serviços do Município, incluindo a Secção de Fiscalização, em tudo o que seja necessário para assegurar o cumprimento do contrato ou das normas legais e regulamentares aplicáveis.
3. Poderá o Município autorizar a execução da obra de forma faseada nos termos legais e regulamentares em vigor.

Cláusula 5.ª – Obrigações do município

O Município obriga-se a entregar ao adquirente o lote livre de pessoas e ónus ou encargos, devidamente infraestruturado nos termos da alínea h) do art.º 2 do Regime Jurídico de Urbanização e Edificação em vigor.

Cláusula 6.ª – Dever de sigilo

1. O adjudicatário está vinculado ao dever de sigilo, termos em que garante o seu sigilo e o do pessoal a seu cargo relativamente a informações ou documentação, técnica, financeira ou outra, relativa ao Município de Olhão, de que venha a ter conhecimento em função do contrato, dever este que perdura além do prazo estipulado para a presente prestação.
2. A informação e documentação cobertas pelo dever de sigilo não podem ser transmitidas a terceiros, nem objeto de qualquer uso ou modo de aproveitamento que não o destinado direta e exclusivamente à execução do contrato.
3. Exclui-se do dever de sigilo a informação e a documentação que sejam comprovadamente do domínio público à data da respetiva obtenção pelo adjudicatário ou que este seja legalmente obrigado a revelar, por força da lei, de processo judicial ou a pedido de autoridades reguladoras ou outras entidades administrativas competentes.

Cláusula 7.ª – Preço contratual e condições de pagamento

1. Pela aquisição objeto do procedimento, bem como pelo cumprimento das demais obrigações constantes do presente caderno de encargos, o adjudicatário paga ao Município de Olhão a totalidade do preço arrematado no ato público, ficando ainda sujeito ao pagamentos dos emolumentos e demais custos inerentes à transmissão da propriedade dos bens, conforme disposto no programa do procedimento.
2. A quantia devida pelo adjudicatário deve ser paga, no máximo, em três prestações.
3. A primeira corresponde a dez por cento (10%) do valor adjudicado nos termos da cláusula 17.ª do programa do procedimento.
4. Após a notificação da adjudicação definitiva, deve o adjudicatário, para além do previsto no número anterior, proceder ao pagamento de € 1.000.000,00 (um milhão de euros) do valor arrematado no prazo máximo de noventa (90) dias, sob pena de aplicação do disposto no n.º 3 da cláusula 10.ª do programa de procedimento.
5. O remanescente do valor arrematado será pago até à data da outorga da escritura pública de compra e venda, a qual deverá ocorrer assim que o adjudicatário manifestar a intenção de escriturar a contratualização ou até ao final do mês de dezembro de 2019, imperativamente.

Capítulo III – Disposições Específicas

Cláusula 8.ª – Penalidades contratuais e força maior

1. Pelo incumprimento de obrigações emergentes do procedimento, o Município pode exigir do adjudicatário o pagamento de uma pena pecuniária, de montante a fixar em função da gravidade do incumprimento, até vinte por cento (20%) do preço contratual.
2. Na determinação da gravidade do incumprimento, terá em conta a duração da infração, a sua eventual reiteração, o grau de culpa do adjudicatário e as consequências do incumprimento.
3. O Município pode compensar os pagamentos devidos ao abrigo do contrato com as penas pecuniárias, sem prejuízo do direito de exigir uma indemnização pelo dano excedente.
4. Não podem ser impostas penalidades, nem é havido como incumprimento, a não realização pontual de prestações contratuais a cargo de qualquer das partes que resulte de caso de força maior, entendendo-se como tal as circunstâncias que impossibilitem a respetiva realização, alheias à vontade da parte afetada, que não resultem de falta ou negligência e que não possam ser conhecidas ou previstas à data da celebração do contrato e cujos efeitos não lhe fosse razoavelmente exigível contornar ou evitar.
5. A ocorrência de circunstâncias que possam consubstanciar casos de força maior deve ser imediatamente comunicada à outra parte.
6. A força maior determina a prorrogação dos prazos de cumprimento das obrigações contratuais afetadas pelo período de tempo comprovadamente correspondente ao impedimento dela resultante.

Cláusula 9.ª – Resolução do contrato

1. Sem prejuízo de outros fundamentos de resolução previstos na lei, o incumprimento dos deveres resultantes do contrato confere à outra parte o direito de resolver o contrato, a título sancionatório.

2. No caso de violação grave ou reiterada de qualquer das obrigações que incumbem ao adjudicatário, nomeadamente atraso substancial na entrega dos bens, o Município pode resolver o contrato, mediante o envio de documento escrito ao mesmo.

Cláusula 10.^a – Foro competente

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

Cláusula 11.^a – Comunicações e notificações

1. Sem prejuízo de poderem ser acordadas outras regras quanto às notificações e comunicações entre as partes do contrato, estas devem ser dirigidas para o domicílio ou sede contratual de cada uma, identificados no contrato.
2. Qualquer alteração das informações de contacto, incluindo endereço eletrónico, constantes do contrato deve ser, de imediato, comunicada à outra parte.

Cláusula 12.^a – Contagem dos prazos

1. Os prazos previstos no presente caderno de encargos, bem como no programa de procedimento, são contínuos, correndo em Sábados, Domingos e feriados e começam a correr no dia seguinte à ocorrência do evento.
2. Caso o último dia do prazo seja Sábado, Domingo, feriado ou dia em que os serviços da entidade adjudicante, por qualquer causa, estejam encerrados, ou não funcione durante o período normal, transfere-se para o primeiro dia útil seguinte.

Capítulo IV – Disposições Técnicas

Cláusula 13.^a – Especificações da prestação

1. O presente procedimento visa, por parte do Município de Olhão, alienar o lote três (3) do Loteamento Municipal, Sítio de Brancanes, denominado Porto de Recreio de Olhão, na Av. 5 de Outubro, na cidade de Olhão, com a área de seis mil duzentos e vinte e cinco metros quadrados (6.225m²), de acordo com as condições e especificações técnicas a seguir descritas.
2. O lote de terreno consta da planta do Anexo I, a qual contém o quadro síntese da edificabilidade.
3. O lote será transmitido em conformidade com o disposto na cláusula 5.^o do presente caderno de encargos.
4. A operação urbanística a efetuar no lote deverá obedecer às regras definidas no quadro síntese.
5. A operação urbanística a efetuar no lote obedecerá aos seguintes indicadores e parâmetros urbanísticos:
 - Área do Lote – 6.225 m²
 - Polígono de implantação – 5.000 m²
 - Área de implantação máxima – 5.000 m²
 - Área da cave – 5.000 m²
 - Área Bruta de Construção máxima (Habitação/Turismo) – 17.500 m²
 - Nº pisos – 5 pisos + cave



Anexos

Anexo I

Planta dos Lotes e Quadro Síntese com as Respetivas Condicionantes

ANEXO II

Relatórios de Avaliação Imobiliária

Câmara Municipal de Olhão

Loteamento Municipal do Porto de Recreio-Olhão

Ficha resumo

LOTE 3

18-abr-18

1. IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO

LOTE 3

Morada: Avenida 5 de outubro-Olhão

Freguesia: Olhão

Concelho: Olhão

Código Postal: 8700-307

Fracção

Hotel

Terreno

Edifício

x

Confrontações

Norte: Lote 2

Sul: Avenida 5 de outubro

Nascente: Área Casa, L.da

Poente: Hotel Real Marina

Coordenadas: 37°01'25"N / 7°50'45"W

Outros Elementos:

Nº Matricial: não fornecido

Uso dominante: Habitação

Hotel

Comércio

Serviços

Habitação

2. CONCLUSÃO DE VALOR

De acordo com os pressupostos assumidos e conforme o quadro de avaliação, atribui-se ao Loteamento objecto de avaliação à data de 18 de Abril de 2018, o seguinte valor:

<p>Valor de Mercado do Lote 3</p> <p>Tal como se encontra</p> <p>4.800.000 Euros</p> <p>Quatro milhões e oitocentos mil euros</p>
--

3. CARACTERÍSTICAS DO LOTEAMENTO

Accessibilidades:

O concelho de Olhão beneficiando de excelentes condições de acessibilidade, Via do Infante, Aeroporto Internacional de Faro e Espanha, é na data atual um local com forte atratividade para residência permanente de faixas de população com elevado poder de compra, apreciadores de boa gastronomia, conforto e segurança ; Tem ligação fluvial a três das ilhas da Ria Formosa: Ilha da Armona (Olhão e Fuzeta), Ilha da Culatra e Ilha do Farol (apesar de estas duas últimas se localizarem a Sul de Olhão, pertencem administrativamente ao concelho de Faro). Para além das carreiras marítimas, em Olhão e na Fuseta, existem ainda os serviços de mer-táxi em regime não sazonal e 24/24 horas.

Enquadramento Urbano

A marginal à Ria Formosa que confronta com o lote para construção e em avaliação, constitui uma área turístico-residencial fazendo, hoje, parte integrante do pré-casco histórico-urbano. Toda a zona litoral do concelho de Olhão integra-se no Parque Natural da Ria Formosa, uma das zonas húmidas mais importantes a nível mundial, procurada para observação ambiental e para disfrute de sol e ar puro com fauna e flora inimitáveis; A gastronomia do concelho, situada por excelência na Av.ª 5 de Outubro, junto à zona Ribelrinha e contígua ao loteamento é um fator valorativo do local assim com a tangencialidade ao centro urbano da cidade; Sem especulação imobiliária pode-se afirmar que a localização do lote proporciona enquadramento direcionado para os clientes do segmento elevado.

Descrição do Lote

Destinado à construção de fogos, divisível em regime de propriedade horizontal, com cave destinada a arrecadações, estacionamento e serviços técnicos, r/chão e 4 andares destinados a habitação, devendo comportar piscinas e jardins para uso privado dos moradores.

4. ANÁLISE DE MERCADO

A avaliação de mercado para atribuição do valor/m2 de venda dos fogos a construir, baseou-se no Critério de Comparação directa de mercado e critério do rendimento método do Discounted Cash-flow, assim , procedeu-se a uma pesquisa para recolha de valores no mercado e à respetiva homogeneização.

Localização	Tipolog.	Estado	Área bruta	Valor Venda	V.V. / m2 Abc	Observ.
Porto Recreio-Olhão	T2	novo	122	240.000	1.967	sem estac.
Quarteira-1.ª linha	T2	usado	90	210.000	2.333	com estac.+piscina
Quarteira-1.ª linha	T3	usado	112	300.000	2.679	com estac.+piscina
Vilamoura	T2	novo	146	400.000	2.740	com estac.+piscina
Vilamoura	T3	novo	167	460.000	2.754	com estac.+piscina

Efetuada a homogeneização para determinar um valor médio/fogo para o loteamento em que o Lote 3 está inserido, determinou-se o valor médio de €: 39.000,00/fogo e, posteriormente, face a nova homogeneização, a partir deste valor médio para aferir os valores para o Lote 3, em avaliação, considerou-se a localização, a orientação solar e vistas e, face à ausência de projeto de arquitetura, estimou-se que a área bruta de construção (Abc) destinada à construção de habitação, seria de 80% da capacidade construtiva do Lote em avaliação (os 20% restantes corresponderiam a uso não habitacional:piscinas e deck's, solário, sala de administração e de condomínio,etc) e determinou-se como comportável um Valor de Mercado/fogo 20% superior à média, para este Lote 3, podendo atingir 46.800,00 €/fogo; Completando esta estimativa, estimou-se que a Abc destinada a habitação (17.500m2x80%=14.000m2) comportaria 100 fogos, distribuídos por tipologias T2, T3 e T4; CONCLUINDO: verificou-se através do Método do Discounted Cash Flow, que o Valor de Mercado para o Lote 3 será de 4.800.000,00 €, traduzindo o valor/fogo em 48.000,00 €, mantendo a estimativa de fogos atrás registada;

f

Câmara Municipal de Olhão

Loteamento Municipal do Porto de Recreio-Olhão		
Ficha resumo	LOTE 3	18-abr-18

5. AVALIAÇÃO

Na determinação, à data de referência, do Valor do Prédio, utilizou-se o Critério de Comparação Directa de Mercado e o método do Discounted Cash-Flow

As áreas consideradas para efeitos de avaliação resultam da análise dos elementos do quadro síntese da planta de síntese do loteamento aprovado.

Na presente avaliação foram assumidos os seguintes pressupostos:

- Valor Venda Médio/fogo/m2: 2.150 € valor determinado com base em prospecção na data atual.
- Custo de Comercialização: 5,0% sobre valor de venda, acrescido de 5% para promoção e custos de vendas em mercado externo
- Proj., gestão e fiscalização 3,5% dos custos de Construção
- Imprevistos 2,0% dos custos de Construção
- Taxas Camarárias de Acordo com os Regulamentos em Vigor
- Taxa de Actualização anual 9,0%
- Prazo para projeto e execução das obras de construção, Infrs, paisagismo e venda dos lotes 30 meses

6. DOCUMENTAÇÃO FORNECIDA

Caderneta Predial Urbana

<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>

Plantas / Projectos

Contratos de arrendamento

Alvará de Loteamento

<input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/>

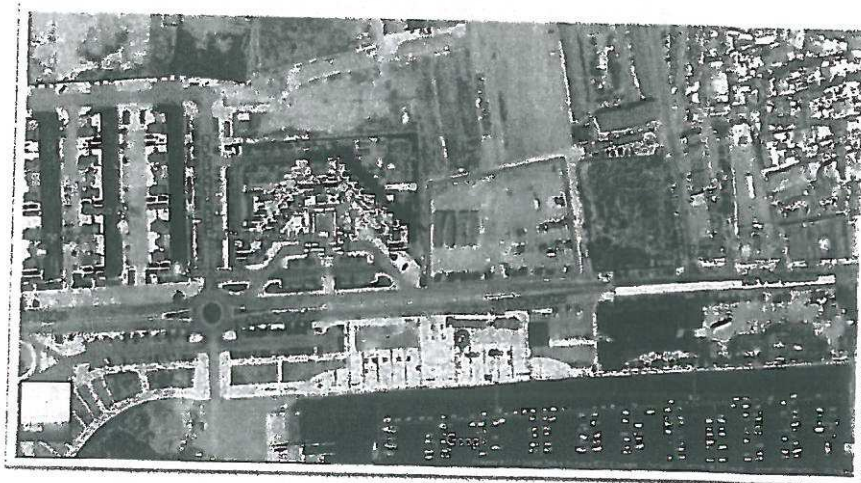
Outros

QUAIS:

Planta e Quadro Síntese do loteamento aprovado, fornecido pela C.M.Olhão

7. MATERIAL GRÁFICO E FOTOGRÁFICO

Planta de Localização



m.

Câmara Municipal de Olhão

Loteamento Municipal do Porto de Recreio-Olhão

LOTE 3

Quadro de Avaliação com base nos Critérios da Comparação de Mercado e no Critério do Rendimento - Método do Discounted Cash Flow
18-04-2018

Áreas a Desenvolver	Áreas do Quadro síntese do loteamento				Valor de venda dos fogos após construção e infra-estruturas concluídas			Custo total de infra-estruturas + construção e paisagismo (IVA incluído)		Taxas Camarárias Cartific.	Projectos Co+Ci	Fiscalização e Gestão de obra Co+Ci	Imprevistos Co	Custos comercialização Vp
	Área de Terreno Afecta (m ²)	Área Bruta de constr. em cave (m ²)	Área Bruta de constr. acima soleira (m ²)	Área Bruta de constr. (m ²)	Unitário m ² Ab, Abc	Unitário Rp/Le	Total Rp	Unitário m ² Ab, Abc	Total Co					
	At	Abc	Abc	Abc	Rp/Ab, Abc	Rp/Le	Rp	Co/Ab, Abc	Co	Tc	Cp	Cg	Cimp	Cc
	6.255,00			6.255,00										
Habituação					m ²	2.150		1.200	21.000.000					
Piscina			17.500,00	17.500,00				800	56.000					
Estacionam.			5.000,00	5.000,00				460	2.300.000					
Jardins								150	188.250					
Sub total	6.255,00	6.255,00	5.000,00	18.825,00							1.412.655	824.049	470.885	1.881.250
TOTAL														
TOTALS	6.255,00	6.255,00	5.000,00	18.825,00			37.625.000			75.000	1.412.655	824.049	470.885	1.881.250

VALOR DE MERCADO DO LOTE 3
NO ESTADO ATUAL
€ 4.800.000

le

M.

LOTEAMENTO MUNICIPAL- Porto de Recreio

Loteamento Municipal do Porto de Recreio-Olhão

LOTE 3

MAPA DE FLUXOS DE CAIXA

Quadro de Avaliação com base nos Critérios da Comparação de Mercado e no Critério do Rendimento - Método do Discounted Cash Flow
(Valor em Euros), 18 de abril de 2018

FLUXOS DE CAIXA	Momento 0 (V.A.L.)	Ano1						Ano2			Ano3			TOTALS	
		Sem 1		Sem 2		Sem 3		Sem 4		Sem 5		Sem 6			
Faseamento															
Vendas															
Fogos															
Custos															
· Taxas camarárias															
· Construção															
· Gestão de obra															
· Imprevistos															
· Projectos															
Vendas															
Fogos	32.598.721	0	9.406.250	11.287.500	11.287.500	11.287.500	5.643.750	0						37.625.000	100%
· Custos de Comercialização	(1.629.937)	0	(470.313)	(564.375)	(564.375)	(282.188)	0							(1.881.250)	
Vendas Líquidas	30.968.784	0	8.935.937	10.723.125	10.723.125	5.361.562	0							35.743.749	
Custos (excluindo aquisição de terreno)															
· Taxas camarárias	71.837	0	0	0	0	0	0	0						75.000	75,000
· Construção	21.525.008	7.063.275	9.417.700	4.708.850	2.354.425	0	0	0						23.544.250	23,544,250
· Gestão de obra	753.376	247.215	329.620	164.810	82.405	0	0	0						824.049	824,049
· Imprevistos	421.387	94.177	94.177	188.354	94.177	0	0	0						470.885	470,885
· Projectos	1.336.315	1.130.124	211.898	0	70.633	0	0	0						1.412.655	1,412,655
Custos Totais	24.107.923	8.609.791	10.053.395	5.062.014	2.601.640	0	0	0						26.326.840	
MARGEM OPERACIONAL	6.860.861	(8.609.791)	(1.117.458)	5.661.111	8.121.485	5.361.562	0	0						9.416.909	
Margem de Promoção (excepcional-custo acrescido para vendas em mercado externo)	(1.629.936)	0	(470.313)	(564.375)	(564.375)	(282.188)	0							(1.881.250)	
CUSTO BRUTO DE AQUISIÇÃO do lote no estado actual	5.230.925														
Custos de Transacção	(364.948)														
Taxa de Actualização Semestral:														4,40%	
Taxa de Actualização Anual:														9,00%	
VALOR RESIDUAL DO PRÉDIO-€	4.865.977														
VALOR ATUAL DO PRÉDIO-€	4.800.000														

10 PRESSUPOSTOS GERAIS

10.1. INFORMAÇÃO E DOCUMENTAÇÃO

Procedemos à avaliação da propriedade com base nos documentos e informações disponibilizados pelo cliente.

10.2. PRÉDIO EM AVALIAÇÃO

Foi considerado livre de restrições onerosas, encargos ou direitos de uso e de quaisquer ónus ou encargos, que não se encontrava contaminado e que não foi alvo de qualquer utilização contaminante ou potencialmente contaminante.

10.3. FINALIDADE

O presente relatório deverá ser utilizado apenas pelos seus destinatários e com o fim para o qual foi elaborado.

10.4. PUBLICAÇÃO

Quer a totalidade, quer parte deste relatório ou referências ao mesmo não podem ser incluídas em qualquer tipo de publicação, circular ou declaração, sem a nossa autorização por escrito da forma e do contexto.

10.5. VERIFICAÇÃO


Recomendamos que se verifique toda a informação fornecida por este relatório bem como a validade dos pressupostos adaptados, antes de se proceder a qualquer transação financeira.

10.6. VARIANTE A ESTES PRESSUPOSTOS

Qualquer alteração destes implica uma reformulação do presente relatório de avaliação.

Olhão 18 de Abril de 2.018

O Perito avaliador

NOME: Narciso dos Reis Martins Barradas
ENDEREÇO / SEDE FISCAL: Sítio do Brejo, cx. 1381 - T / 8800-106 Luz
N.º REG. CMVM: PA/2011/126
TIPO DE ENTIDADE: Pessoa Singular
ESTADO DE REGISTO: Ativo
ASSINATURA: 

RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

Requerente	Câmara Municipal de Olhão	Pr.º N.º	_____
Proponente	Câmara Municipal de Olhão	NIF	506321894
Atual Proprietário	Proponente	NIF	_____
Perito Avaliador	Célia Maria dos Santos Dias de Brito	CMVM	AVII/15/075
Entidade Patronal	_____	CMVM	_____

1 - Datas Relevantes	
Recepção de Documentos	15/04/2018
Adjudicação da Avaliação	-/-/2018
Visita ao local	16-Abril-2018
Conclusão do Relatório	23/04/2018
Emissão e Envio do Relatório	23/04/2018
Anterior Avaliação	_____

2 - Tipo de Imóvel (Natureza / Utilização)	
Urbano	<input checked="" type="checkbox"/>
Rústico	<input type="checkbox"/>
Misto	<input type="checkbox"/>
Utilização:	habitacional

3 - Identificação
Descrição Predial (n.º e data): n/ apresentado
Inscrição matricial: n/ apresentado
Alvará de Licença de Utilização (n.º e data): n/a
Certificado Energético (n.º e termo): n/a

4 - Localização		
Rua/Av.ª/Urbz./Empreendimento/ Praça/Sítio: Avenida 5 de outubro Lote/Bloco/N.º Policial: Lote 3 Andar/Fracção: _____ Código Postal: 8700-302 Olhão	Localidade: Olhão Coordenadas: 37°01'25.5"N 7°50'44.9"W Freguesia: Olhão Concelho: Olhão Distrito: Faro	Confrontações: Norte: Lote 2 Nascente: Área Casa, L.da Sul: Av.5 de outubro Poente: Hotel Real Marina

2

5 - Caracterização do local

Facilidade de Estacionamento: na cave do edifício
 Acessos: bons
 Transportes: urbanos, rodo e ferroviários
 Comércio: sim
 Serviços: sim
 Estabelecimentos de Ensino: até 9.º ano
 Zonas Verdes: na envolvente
 Envolvente: ria formosa-vista ímpar direta, jardim público, porto de recreio, comércio e restauração, ambiente urbano, outros condomínios privados de elevada qualidade também, aeroporto a 12 km, ilhas barreira com acessibilidade direta e praias nas proximidades

Infra-Estruturas
 Rede Viária: sim
 Saneamento Básico: sim
 Energia: sim
 Telefones/Fibra Óptica: sim
 Outras: gás canalizado
 Estado das Infra-Estruturas: bom

Enquadramento
 Local/Regional: bom
 Urbano: muito bom
 Paisagístico/Ambiental: ímpar
 Instrumentos de Ordenamento Local / Regional: PDM/Protalgarve
 Apreciação Global do Local: muito bom

6 - Composição

Do prédio em avaliação: lote urbano destinado à construção, com cave destinada a arrumos e estacionamentos, r/chão e 4 andares destinados a habitação em regime de propriedade horizontal;
 Considerou-se, face à localização, que a construção seria de elevada qualidade e conforto, com jardim e piscina privados, potenciando uma procura com capacidade para dispendir valores na compra superiores aos valores de mercado na envolvente.

7 - Estado e Características do Imóvel a construir

Tipo de Estrutura: betão armado
 Qualidade de Construção e acabamentos: luxo
 Equipamentos/Instalações Especiais: os exigidos pela legislação, anti intrusão, vigilância vídeo, deteção de incêndio, de fugas de gás, de fugas de água, vídeo porteiro, piscinas, jardim.
 Estado de Conservação: novo
 Disposição do espaço interior: adequado ao uso e ao seu mercado específico
 Outras Considerações: Condomínio de muita elevada qualidade, localização ímpar, preços de venda efetiva muito acima dos valores médios do mercado.

8 - Áreas

Origem/Forma de Obtenção das Áreas: Planta síntese do loteamento

Construções não Legalizadas:
 Não Sim

Tipo: Áreas:

Áreas Consideradas na Avaliação:
 Sim Não

Terreno	6.255,00	m ²
Encerrada	17.500,00	m ²
Varanda	-	m ²
Arrecadações		m ²
Cave	5.000,00	m ²
Estacionem.	-	m ²
Pérgolas	-	m ²
C. Comuns	-	m ²
Terraços	-	m ²
Piscina-área estimad	60,00	m ²
Z.Comuns-Lograd./jardim	1.255,00	m ²

9 - Rendas Atuais / Mensal (€)

n/a

10 - Rendas Estimadas / Mensal (€)

n/a

11 - Conservação/ Condomínio / Mensal (€)

T2: 120,00€ a 160,00€ / T4: 200,00€

12- Avaliação- Fração "A"

12.1 - Método do Custo

Valor do Terreno e Custo Directo de Construção

A. - Terreno	6.255,00 m ²	€ 750 /m ²	≈	€ 4.691.250	€ 4.691.250
B. - Encerrada	17.500,00 m ²	€ 1.000 /m ²	≈	€ 17.500.000	
C. - Varandas	- m ²	€ - /m ²	≈	€ -	
D. - Arrecad.	- m ²	€ - /m ²	≈	€ -	
E. - Cave	5.000,00 m ²	€ 550 /m ²	≈	€ 2.750.000	
F. - Estaciona.	- m ²	€ - /m ²	≈	€ -	
G. - Pérgolas	- m ²	€ - /m ²	≈	€ -	
H. - C.Comuns	- m ²	€ - /m ²	≈	€ -	
I. - Terraços	- m ²	€ - /m ²	≈	€ -	
J. - Piscina	60,00 m ²	€ 800 /m ²	≈	€ 48.000	
Logr./Jardim	1.255,00 m ²	€ 120 /m ²	≈	€ 150.600	€ 20.448.600
				Total	€ 25.139.850

Custo de Investimento

A. - Terreno		€ 4.691.250
B. - Custo directo de construção		€ 20.448.600
C. - Encargos	20% x (B)	€ 4.089.720
D. - Margem bruta do promotor	30% x (A + B + C)	€ 8.768.871
E. - Valor no estado novo (A + B + C + D)		€ 37.998.441
F. - Depreciação Física	0% x (B + C + D)	€ -
G. - Depreciação Funcional	0% x (B + C + D)	€ -
H. - Depreciação Económica	0% x (B + C + D)	€ -
I. - Valor final (E - F - G - H)		€ 37.998.441

12.2 - Método de Mercado

Área ponderada (excluindo c. comuns , estacionamento , garagens , piscinas e logradouros) :

17.500,00 m²

Ap =

Valor de mercado :

- Área ponderada	17.500,00 m ² X	€ 2.200 /m ²	€ 38.500.000
- Estacionamento/garagem	m ² X	€ - /m ²	€ -
- Piscina	m ² X	€ - /m ²	€ -
- Logradouro	- m ² X	€ - /m ²	€ -
- Total			€ 38.500.000

12.3 - Método de Rendimento

Rendimento	Euros/m ²	Mensal	Anual
Efectivo	€ -	€ -	€ -
Actualmente provável	€ -	€ -	€ -

Taxa de capitalização bruta

100 x Renda anual bruta / valor atribuido = T.C.B. (%)

(100 x € -) / ≈ %

12.4 - Comparação de Critérios de Avaliação.

Valor do Lote sem construção	€ 4.691.250,00
Imóvel construído-Método do Custo	€ 37.998.441,00
Imóvel construído-Método de Mercado	€ 38.500.000,00

12.5 - Obras

A) Valor actual do imóvel:	€ -
B) Percentual da const. executada:	
C) Valor das Obras a Efectuar:	€ -
D) Valor do imóvel após as obras efectuadas:	€ -

Fundamentação dos métodos escolhidos:

O método do custo, usado para estimar o valor de um bem imóvel, expresso em unidades monetárias, no pressuposto de uma construção nova, no mesmo local, com os mesmos materiais, submetidos aos danos de antiguidade perceptíveis à data da avaliação.

O método do mercado ou método comparativo de mercado, usado para estimar o valor de um bem imóvel, expresso em unidades monetárias, através da comparação dos valores de transação de imóveis semelhantes e que sejam comparáveis ou sujeitos a uma homogeneização, obtidos através de prospeção efetuada e de conhecimento do mercado local, numa determinada data.

Justificação das taxas:

as taxas aplicadas são as correntemente utilizadas para a determinação dos custos directos e indirectos da construção na região, na data da avaliação.



12.6 - Prospeção de Mercado

Tipologia	Localização	Ano	Valor de Venda	Abc-m2	€/m2	Observações
T2	Vilamoura	usado	€ 520.000,00	176	€ 2.955	Imóveis em 1.ª linha de ria, mar ou praia, em condomínio encerrado, com garagem, piscinas, ar condicionado e cozinha equipada
T3-duplex	Vilamoura	Novo	€ 600.000,00	180	€ 3.333	
T2	Monte Gordo	Novo	€ 630.000,00	182	€ 3.462	
T2	Vilamoura	Usado	€ 400.000,00	127	€ 3.150	
T3	Marina - Lagos	Novo	€ 652.000,00	190	€ 3.432	
T2	Vilamoura	Usado	€ 520.000,00	93	€ 5.591	
T2	Q.ta do Lago-Lakeside Village	2004	€ 600.000,00	110	€ 5.455	Imóveis com vista de mar no Condomínio Geral de Vale de Lobo
T3-duplex	Q.ta Lago-S. Lourenço	2002	€ 900.000,00	142	€ 6.338	
T2	Vale de Lobo-Golf Royal Course	1998	€ 900.000,00	190	€ 4.737	
T2	Quarteira-1.ª linha	Usado	€ 198.000,00	92	€ 2.152	Imóveis em 1.ª linha em prédio coletivo com garagem e piscina
T2-duplex	Monte Gordo	Usado	€ 230.000,00	90	€ 2.556	
T3	Quarteira-1.ª linha	Usado	€ 412.000,00	100	€ 4.120	

Fonte da Informação: Internet, Contacto telefónico e Imobiliárias

Outras Informações: Valores de referência para os custos de construção do conhecimento do avaliador

12.7 - Valor de Avaliação - DO LOTE 3 PARA CONSTRUÇÃO (NO ESTADO ATUAL)

Valor de Avaliação - DO LOTE 3 PARA CONSTRUÇÃO (NO ESTADO ATUAL)	Ver quadro 12.1 - alínea "A"
€	4.690.000,00

Perspectiva de Manter o valor no Tempo:

boa

Facilidade de Comercialização do Imóvel:

boa

13 - Observações

- O enorme fator de atratividade deste empreendimento é a sua relação com a Ria Formosa: confina com arruamento que delimita a sul o Condomínio, é uma relação e uma vista geral direta, com a Ria e o Oceano, que nunca será ocultada;
 - O mercado da gama alta da oferta imobiliária localizada nas primeiras linhas de mar / Ria, está em regime de crescimento de preços, face à rarefação da oferta;
 - Assim, apesar de estarmos a trabalhar com valores / m2 de venda já bastante elevados, ainda existe procura suficiente para os valores de venda continuarem a subir;
 - A oferta similar na localização, na qualidade e conforto e no enquadramento paisagístico, é constituída por um empreendimento em estado inicial de construção com 85 fogos e por imóveis usados, pois não houve promoção de imobiliário a esta escala e na zona do concelho, nos últimos anos;
- Feita a homogeneização dos valores de mercado recolhidos, parametrizando as localizações e as condições dos mercados de recolha e o mercado emergente de Olhão, foi encontrado como valor para o M2/Abc (área bruta construída): 2.200,0 €.

14 - Documentos de Suporte

- Planta síntese do loteamento
- Visita ao local

Handwritten signature or mark at the bottom right of the page.

16 - Pressupostos Gerais e de Responsabilização

16.1 - Informação e Documentação

Procedemos à avaliação da propriedade com base nos documentos e informações disponibilizados pelo requerente. Consequentemente, o relatório de avaliação, de acordo com o nosso conhecimento do bem, traduz com rigor o objeto de avaliação, na estrita medida da conjugação com os elementos documentais facultados e das informações adicionais que sobre o mesmo tenham sido recolhidas.

16.2 - Incompatibilidade - Art.º 19.º da Lei n.º 153/2015 de 14 de Setembro

O Técnico envolvido não tem qualquer interesse presente ou futuro no bem objeto de avaliação, reflectindo-se assim no Relatório a total isenção e imparcialidade de análise

16.3 - Prédio em avaliação

Foi considerado livre de restrições onerosas, encargos ou direitos de uso e de quaisquer ónus ou encargos, que não se encontrava contaminado e que não foi alvo de qualquer utilização contaminante ou potencialmente contaminante. O Técnico visita e observa cuidadosamente o bem objeto de avaliação, tendo coligido os elementos disponíveis para, em conjugação com os restantes elementos documentais relativos ao mesmo bem, elaborar o competente relatório

16.4 - Finalidade

O presente relatório deverá ser utilizado apenas pelos seus destinatários e com o fim para o qual foi elaborado.

16.5 - Publicação

Quer a totalidade, quer parte deste relatório ou referências ao mesmo não podem ser incluídas em qualquer tipo de publicação, circular ou declaração, sem a nossa autorização por escrito da forma e do contexto.

16.6 - Verificação

Recomendamos que se verifique toda a informação fornecida por este relatório bem como a validade dos pressupostos adaptados, antes de se proceder a qualquer transação financeira.

16.7 - Enquadramento legal

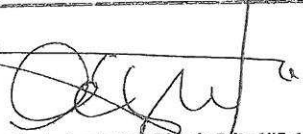
O presente Relatório foi elaborado sem auxílio profissional relevante de outrém e baseou-se em pressupostos adequados, estabelecidos em conformidade com as metodologias de apreciação técnica prosseguidas para qualquer outro relatório no cumprimento das exigências legais em vigor nesta data.

16.8 - Variante a estes pressupostos

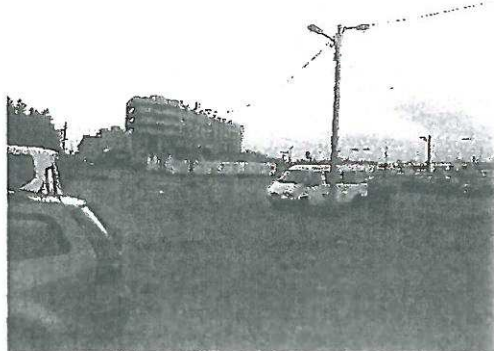
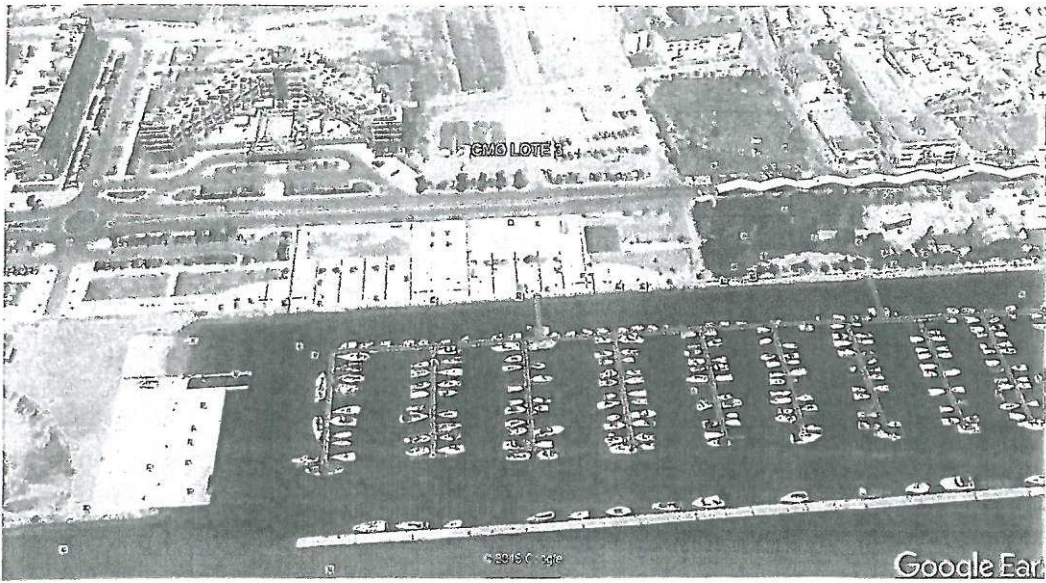
Qualquer alteração destes implica uma reformulação do presente relatório de avaliação.

Olhão 23 de Abril de 2018

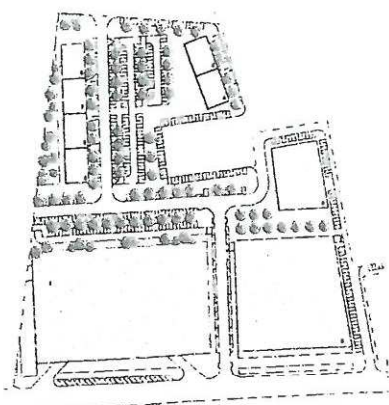
O Perito avaliador

Nome: Célia Maria dos Santos Dias de Brito NIF: 134 493 800	Ass: 
N.º Reg CMVM: AVII/15/075	Célia Maria dos Santos Dias de Brito NIF: 134 493 800
Apólice de Seguro nº : 1710223	N.º Reg CMVM: AVII/15/075
Compª de Seguros: Crédito Agrícola Algarve	
Validade: 04/07/2018	

SUPORTE FOTOGRÁFICO



28



LOTE DE TERRENO PARA CONSTRUÇÃO

Lote 3

Loteamento Municipal do Porto de Recreio

Avenida 5 de Outubro

RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO

Câmara Municipal de Olhão

Gustavo Bernardes

Perito Avaliador

PAI/2011/0116

gbernardes@sapo.pt

tel. 919 960 005

20 de Abril de 2018

Índice

(de acordo com o artigo 20º da Lei nº 153/2015 de 14 de Setembro)

A-IDENTIFICAÇÃO	3
a) Do titular do imóvel	3
b) Do perito	3
c) Do imóvel.....	3
d) Da entidade solicitante	3
e) Das datas	3
B-AVALIAÇÃO	4
a) Descrição do imóvel.....	4
b) Inspeção efectuada.....	4
c) Métodos de avaliação aplicados	5
c.1) Método Comparativo de Mercado	6
c.2) Método do Valor Residual	7
d) Envolvente de mercado.....	9
e) Recolha de informação	9
f) Justificação de parâmetros	9
g) Prospeção de mercado e homogeneização das amostras	10
h) Justificação de variáveis	10
i) Valor do imóvel	10
C-ELEMENTOS DE RESPONSABILIZAÇÃO.....	11
a) Limitações ao valor	11
b) Declaração de não incompatibilidade	11
c) Declaração de conformidade legal	11
d) Seguro de responsabilidade civil	11
e) Assinatura do Perito Avaliador de Imóveis	11
D-ANEXOS	12
a) Localização	12
b) Fotografias	13
c) Planta síntese do loteamento	15
d) Quadro síntese do loteamento.....	15
e) Prospeção de mercado	16
f) Mapas de Cash Flows - DCF	17

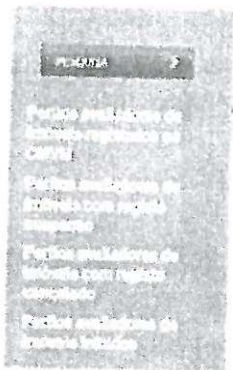
A-IDENTIFICAÇÃO

a) Do titular do imóvel

O imóvel em avaliação é propriedade do Município de Olhão - NIPC 506.321.894, com sede no Largo Sebastião Martins, 8700-349 Olhão.

b) Do perito

A presente avaliação foi realizada por **Gustavo Daniel Parente Pedroso Bernardes**, engenheiro técnico Civil, inscrito na Ordem dos Engenheiros Técnicos sob o nº 7947, na APAE- Associação Portuguesa dos Peritos Avaliadores de Engenharia sob o nº 1080 e registado na CMVM sob o número PAI/2011/0116.



Peritos avaliadores de imóveis

- Nome | Denominação: Gustavo Daniel Parente Pedroso Bernardes
- Nº de registo: PAI/2011/0116
- Tipo de entidade: Pessoa singular
- Data de registo: 17-11-2011
- Estado do registo: Ativo
- Endereço | Sede social: Urbanização Quinta das Ancoras Lote B2 6700-158 Olhão

c) Do imóvel

Lote de terreno para construção – denominado Lote 3 - sito no Loteamento Municipal do Porto de Recreio de Olhão, ainda não descrito na Conservatória do Registo Predial e não inscrito na matriz predial urbana.

d) Da entidade solicitante

A presente avaliação foi solicitada por Câmara Municipal de Olhão - NIPC 506.321.894, com sede no Largo Sebastião Martins, 8700-349 Olhão.

e) Das datas

Data do contrato de prestação do serviço de avaliação: (não aplicável)

Data da solicitação da avaliação do imóvel: 12/04/2018

Data do fim do trabalho de avaliação: 20/04/2018

Data do relatório de avaliação: 20/04/2018

Data da anterior avaliação ao imóvel: (não aplicável)

B-AVALIAÇÃO

a) Descrição do imóvel

O lote de terreno para construção - Lote 3 - tem a área total de 6.225 m² e de acordo com o Quadro Síntese da Edificabilidade constante na Planta Síntese – Alterações, do Loteamento Municipal do Porto de Recreio, fornecido pela Câmara Municipal de Olhão, possui a seguinte capacidade edificativa:

Área do lote de terreno = 6.225 m²

Polígono máximo de implantação = 5.000 m²

Área de implantação máxima = 5.000 m²

Área da cave = 5.000 m²

Área bruta de construção máxima (Habitação/Turismo) = 17.500 m²

Número de pisos = 5 + cave

Número máximo de fogos = a definir em projecto de arquitectura

Estacionamento em espaço privado = a definir de acordo com a capacidade de alojamento e mediante o previsto na portaria, no caso de empreendimentos turísticos.

Localização: O imóvel em análise confronta a Sul com a Avenida 5 de Outubro, em Olhão. As acessibilidades são boas, bem como a oferta de estacionamento, comércio e serviços nas imediações, sendo a oferta de transportes públicos razoável. O lote de terreno situa-se em primeira linha de Ria Formosa.

Estado de Conservação / Qualidade: O lote de terreno encontra-se devoluto, não tendo a construção sido ainda iniciada.

Tipo de Construção: Prevê-se que os edifícios a implantar no lote de terreno possuam estrutura de betão armado, cobertura em terraço, paredes em alvenaria e um bom nível de acabamentos e equipamentos.

Utilização: Considera-se que os edifícios a implantar no lote de terreno destinar-se-ão a habitação multifamiliar.

b) Inspeção efectuada

O lote encontra-se devoluto ou com uma utilização precária para estacionamento automóvel, conforme se verificou por visita ao local.

c) Métodos de avaliação aplicados

Foi solicitada a estimação do Presumível Valor de Transacção (PVT) à data actual, o qual se poderá definir da seguinte forma:

O Presumível Valor de Transacção (PVT) é o valor pelo qual um bem poderá ser transaccionado, num mercado livre e competitivo após um período de tempo razoável e com publicitação adequada e em que todos os intervenientes actuem de livre vontade, sem qualquer interesse particular e conhecedores de toda a informação relevante para a concretização da transacção.

Método Comparativo de Mercado:

Método mediante o qual o valor do imóvel é estimado por comparação com informação recolhida no mercado imobiliário sobre valores de transacção ou oferta respeitante a imóveis de características semelhantes dentro de uma malha local adequada. A informação recolhida é sujeita a processo de homogeneização e tratamento estatístico, de modo a minimizar a dispersão e salientar a linha de tendência conducente ao Valor de Mercado.

A utilização eficaz do método pressupõe a existência de mercado imobiliário activo, a correcta caracterização do Bem a avaliar bem como das variáveis com maior peso na definição do valor, para a bolsa local e segmento em causa.

Método do Custo:

Método que estima o valor de um imóvel com base na quantia que seria actualmente necessária para obter um bem alternativo, réplica do original ou que proporcione utilidade equivalente, ajustado pela obsolescência. Obtém-se pela soma do valor de aquisição do terreno com os custos de construção incluindo encargos, depreciado em função das condições físicas, funcionais, ambientais e económicas actuais do imóvel e acrescido dos custos de comercialização e margem de lucro/risco do promotor.

A estimativa do valor do bem imóvel (PVT) é dada pela soma das parcelas de T (valor do terreno infra-estruturado), C (custos de construção com depreciação, incluindo encargos) e K (custos de comercialização e margem de lucro/risco do promotor).

A análise efectuada permitirá compatibilizar os valores encontrados através do método comparativo. A aplicação de parâmetros reais (valores de venda,

custos, taxas e licenças, etc.) destina-se a aferir a coerência de toda a informação.

Método do Valor Residual (Discounted Cash Flows - DCF)

Utilizado na avaliação de projectos imobiliários destinados a promoção imobiliária ou a exploração económica (baseada em princípios de legalidade, racionalidade e competência).

Neste método são estimados todos os proveitos e custos do empreendimento ao longo do tempo, associados à sua comercialização, arrendamento e/ou exploração (nestas estimativas são habitualmente utilizados outros métodos de avaliação considerados auxiliares). São simulados os momentos de ocorrência dos fluxos de caixa no futuro segundo hipóteses prováveis e numa perspectiva racional atendendo as características do imóvel e são actualizados à data actual, utilizando uma taxa correspondente à rentabilidade comumente exigida pelos parceiros no mercado (taxa de juro sem risco, acrescida de um prémio de risco tendo em consideração o tipo de imóvel, localização, liquidez prazos de desenvolvimento e volume de investimento necessário). Os fluxos de caixa assim actualizados, à data de referência da avaliação, estimam o montante que um investidor tipo do mercado estaria disposto a despende para adquirir o imóvel à data.

c.1) Método Comparativo de Mercado

Uma vez que o Quadro Síntese da Edificabilidade constante na Planta Síntese – Alterações, do Loteamento Municipal do Porto de Recreio, não contempla alguns parâmetros, foram assumidos na presente avaliação os seguintes pressupostos:

- O lote de terreno para construção será transaccionado com as infra-estruturas efectuadas;
- Estima-se que a área bruta privativa total é de 85% da área bruta total edificável (sendo a área restante para áreas comuns), perfazendo um total de 14.900m² de área bruta habitacional comercializável;
- Considera-se que o número de fogos a construir é de 125, dos quais 80 serão apartamentos de tipologia T2 (com área bruta média de 110m²) e 45 serão apartamentos de tipologia T3 (com área bruta média de 135m²);
- Estima-se a área total de varandas dos apartamentos em 10% da sua área bruta privativa, ou seja, um total de 1.490m²;

- Considera-se a atribuição de um lugar de estacionamento por apartamento, num total de 120 unidades, com área média de 15m²;
- Considera-se que a construção será faseada, ao longo de 7 semestres.

De acordo com a prospecção de mercado efectuada, destinada a obter o preço unitário praticado em relação a fracções idênticas às fracções a edificar, obteve-se um valor homogeneizado em referência à área bruta privativa, expurgando, para tal, o valor das áreas brutas dependentes.

Da prospecção de mercado e posterior análise e homogeneização efectuadas obteve-se, em relação aos edifícios futuros, valores unitários potenciais que se traduzem no seguinte quadro:

Afectação	Valor Unitário Homogeneizado
Habitação (T2 e T3)	1.640 €/m ²
Varandas	750 €/m ²
Estacionamentos	10.000 €/unid

Com base nos valores anteriores, estimou-se um valor médio, sustentável a médio prazo, a aplicar às áreas brutas de construção (totais) permitidas pelo loteamento, cuja valorização se traduz em:

Tipologia	Numero de fogos	Area bruta privativa media p fogo	Area bruta privativa por tipologia	Valor Unitario por fogo	Valor de Mercado (€)
T2	80	110	8.810	200.000 €	16.000.000 €
T3	45	135	6.090	240.000 €	10.800.000 €
Total	125		14.900		26.800.000 €

c.2) Método do Valor Residual

Na abordagem efectuada através deste método de avaliação, considerou-se o seguinte:

Receitas de Vendas:

Para os preços unitários de venda indicados anteriormente, estima-se um ritmo de comercialização estável e constante ao longo de 7 semestres, iniciando-se as vendas logo no início da construção

Custos Directos de construção

Estimou-se um custo de construção unitário de 600€/m² para as áreas de construção acima do solo (habitacional e partes comuns), de 250€/m² para as varandas e um custo unitário de 350€/m² para a área de cave (estacionamento e circulação automóvel). Estes valores são sem IVA.

Custos indirectos

Estimam-se os custos com projectos em 2%, custos com licenças e taxas em 105.000€ (de acordo com o regulamento de taxas e licenças da Câmara Municipal de Olhão), custos com gestão e fiscalização da obra de 2%, custos de gestão de projectos de 0,5%, custos imprevistos de 1%. Todos estes custos são função dos custos de construção, excepto o valor indicado para taxas e licenças.

Os encargos de comercialização estimaram-se em 5% em referência ao valor de venda das fracções.

Custos de aquisição

Considera-se que a aquisição do terreno, origina encargos em sede de IMT, Imposto de Selo e escritura de 7,5% sobre o valor do Terreno.

Taxas de actualização

Para actualização adoptou-se uma taxa próxima da que é possível no financiamento através de capitais alheios actualmente praticada no mercado, a qual se estima em 6% ao ano.

Margens de lucro

Foi imposta uma margem do promotor de 12% sobre o produto bruto das vendas.

De acordo com o atrás exposto, o Valor Actual do Terreno corresponde ao presumível valor de transacção para o conjunto das fracções edificadas, deduzido de todos os custos necessários à sua construção, à sua infra-estruturação e dos custos indirectos que o mesmo acarretará. Em anexo apresenta-se o quadro de análise de fluxos de caixa (DCF).

O valor residual encontrado através do método dos fluxos de caixa descontados corresponde ao valor do terreno.

d) Envolvente de mercado

A cidade de Olhão tem beneficiado nos últimos anos de um afluxo de residentes não habituais europeus que têm dinamizado sobremaneira o mercado imobiliário, através da aquisição de imóveis no centro histórico e sua envolvente, quer para reabilitação urbana quer construção nova ou recente.

O Loteamento Municipal do Porto de Recreio beneficia da proximidade ao Real Marina Hotel & Spa e ao empreendimento Marina Village, ambos também em 1ª linha de Ria Formosa e contíguos a este loteamento municipal.

e) Recolha de informação

Efectuou-se prospecção de mercado relativamente a imóveis similares em comercialização ou recentemente transaccionados. Do trabalho de recolha de informação constou ainda a observação de dados do sector da construção na zona em análise. As informações relevantes para a determinação do valor do imóvel encontram-se vertidas nos pontos 'prospecção de transacções' e 'Justificação de parâmetros' deste relatório.

f) Justificação de parâmetros

No método comparativo de valores de mercado de oferta foi considerada uma taxa de correcção do valor de oferta de 5%, ou seja, uma margem de negociação de 5%. Feito o reconhecimento das amostras, considerou-se um factor de homogeneização empírico destinado a compatibilizar a amostra com os bens em avaliação, designadamente na diferenciação qualitativa ao nível do seu estado de conservação, qualidade de construção e localização. Foi adoptada uma perspectiva de valor prudente o que se justifica pelo resultado previsível do aumento do stock com as consequentes dificuldades de escoamento que tal pode acarretar.

No método do valor residual foram efectuadas abordagens evolutivas e involutivas, apresentando-se neste relatório o cenário mais provável a médio prazo. Os parâmetros utilizados são baseados nas estatísticas do sector da construção.

g) **Prospecção de mercado e homogeneização das amostras**

A prospecção de mercado efectuada no mercado local e portais imobiliários foi devidamente homogeneizada em função das áreas, estado de conservação, qualidade de construção e localização, existência de parqueamentos e áreas acessórias, tendo-se obtido um valor médio de 1.680/m² por área bruta privativa, conforme mapa de prospecção de mercado que se apresenta em anexo.

Prudencialmente, optou-se por adoptar um valor médio de 1.640/m² por área bruta privativa

h) **Justificação de variáveis**

As variáveis utilizadas nos métodos de avaliação anteriores e que contribuem para os respectivos resultados, encontram-se identificadas e justificadas em 'Justificação de parâmetros'.

i) **Valor do imóvel**

Do mapa de fluxos de caixa (DCF) apresentado em anexo, resulta:

Presumível Valor de Transacção (PVT)

4.360.000 €

(Quatro milhões, trezentos e sessenta mil euros)

6

C-ELEMENTOS DE RESPONSABILIZAÇÃO

a) Limitações ao valor

Não existem limitações ao valor determinado para o imóvel.

b) Declaração de não incompatibilidade

O perito avaliador imobiliário que elaborou a presente avaliação declara não se encontra abrangido por qualquer incompatibilidade prevista na Lei nº 153/2015, de 14 de Setembro.

c) Declaração de conformidade legal


O perito avaliador de imóveis que elaborou a presente avaliação declara que esta encontra-se em conformidade com a Lei n.º 16/2015, de 24 de Fevereiro, a Lei nº 153/2015, de 14 de Setembro e demais legislação em vigor.

d) Seguro de responsabilidade civil

O perito possui seguro de Responsabilidade Civil profissional com a Apólice nº 0003657785 da Tranquilidade – Seguradoras Unidas, SA, com validade de um ano (e seguintes), em vigor até 13/11/2018.

e) Assinatura do Perito Avaliador de Imóveis

O Perito Avaliador de Imóveis,



Gustavo Bernardes

(PAI/2011/0116)

Gustavo Daniel P. P. Bernardes
Urb. Quinta das Ancoras Lote B2
8700-158 Olhão

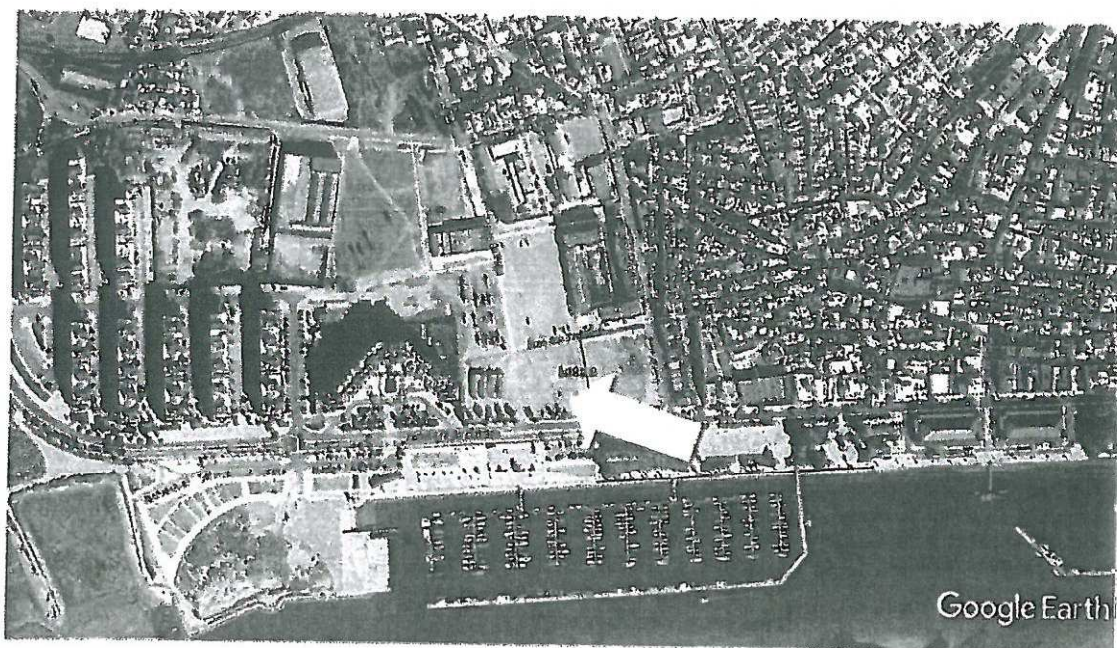
D-ANEXOS

a) Localização

Fotografias aéreas



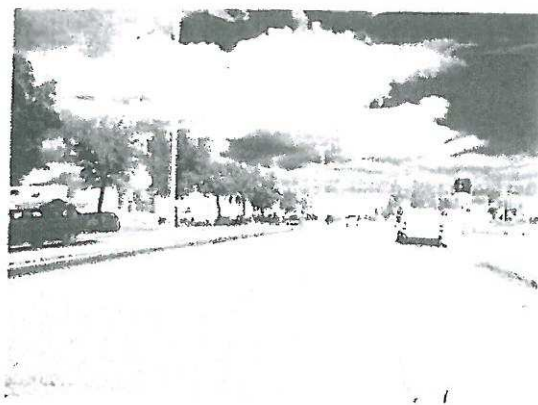
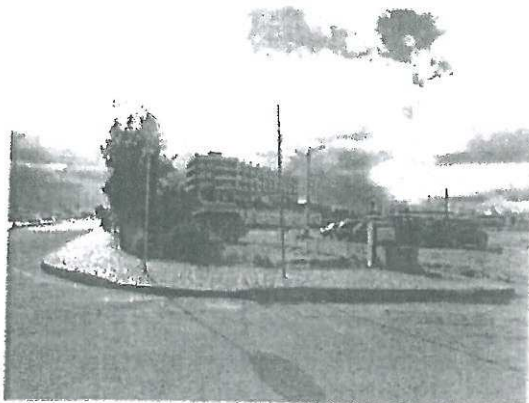
37,024181° N
-7,844739 W

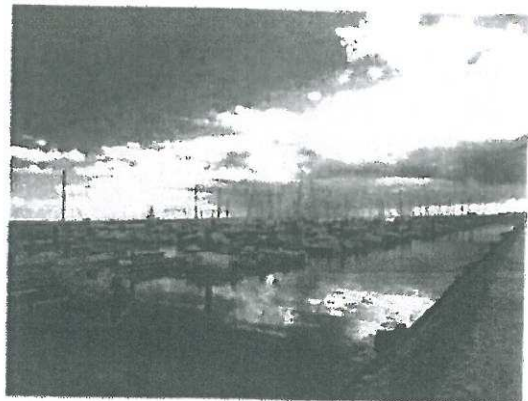
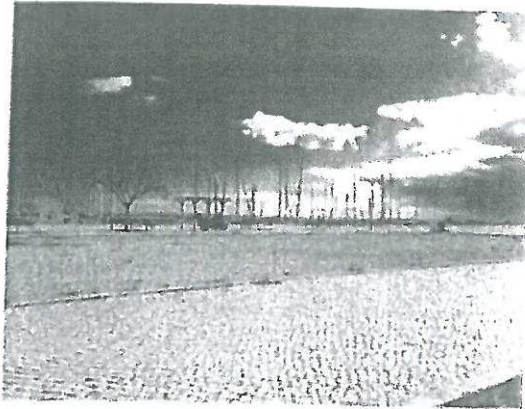


A handwritten signature or mark in the bottom right corner of the page.

b) Fotografias

(19/04/2018)

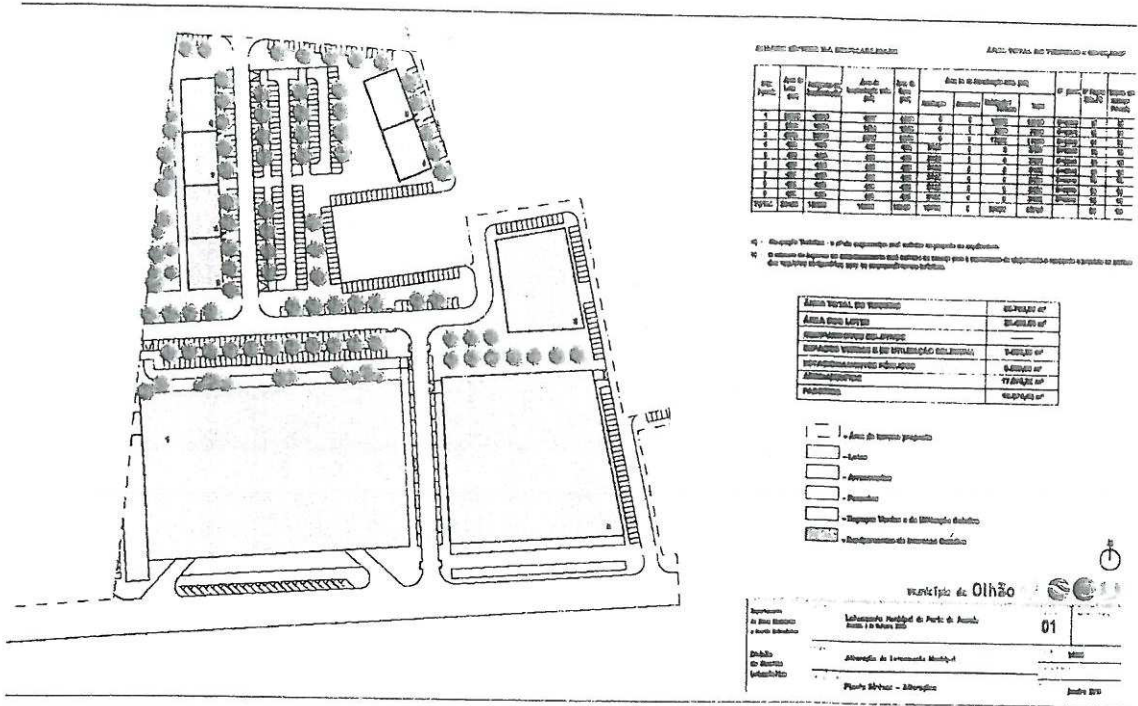




6



c) Planta síntese do loteamento



d) Quadro síntese do loteamento

QUADRO SÍNTESE DA EXPLICABILIDADE

ÁREA TOTAL DO TERRENO = 20700,00m²

N.º de Parcela	Área de Lote (m²)	Polígono de Implantação	Área de Implantação útil (m²)	Área de Constr. (m²)	Área de Construção útil (m²)				N.º plantas	N.º Fogos (M²/fo)	Estab. em regime Pleno
					Habitagem	Comerc.	Habitagem Turismo	Total			
1	1000	400	400	400	0	0	1000	1000	5+ano	a)	b)
2	1000	1000	1000	1000	0	0	7000	7000	5+ano	a)	b)
3	6225	5000	5000	5000	0	0	17000	17000	5+ano	a)	b)
4	400	400	400	400	2125	0	0	2125	5+ano	16	16
5	400	400	400	400	2125	0	0	2125	5+ano	16	16
6	400	400	400	400	2125	0	0	2125	5+ano	16	16
7	400	400	400	400	2125	0	0	2125	5+ano	16	16
8	400	400	400	400	2125	0	0	2125	5+ano	16	16
9	400	400	400	400	2125	0	0	2125	5+ano	16	16
TOTAL	20400	10000	10000	10000	12700	0	5000	40700		80	80

- a) - Ocupação Turística - a n.º de alojamentos está definido no projeto de arquitetura.
- b) - O número de lugares de estacionamento está definido de acordo com a capacidade de alojamento e residente e previsto no projeto dos requisitos obrigatórios para os empreendimentos turísticos.



e) Prospecção de mercado

data de pesquisa: abril 16

PROSPECÇÃO DE MERCADO

Localização/ mercado/urbanização	Tipologia	Área uso principal (m ²)	Área Terreno (m ²)	Área constr. necessária	Estado da construção	Quantidade da construção	Localização	Análise a expor ao arrendamento ao valor				Valor da oferta	Margem negociável (%)	Valor de transacção REAL	Fluxo equivalente	Venda na principal imagem (€/m ²)	Descrição de anexos e outros distinções	Fonte
								Nº parc.	Estimativa do valor por m ² (€)	Área de anexos relativos (m ²)	Estimativa de Valor dos anexos (€/m ²)							
Lote Municipal do Porto de Recreio	Apert	T2	110	110	Construção em fase inicial	Bom	3 ^o Quarteil	1	11									
	Apert Terreno	T2	106 1,99	106 1,99	2010	Inferior 1,00	Inferior	1,00	14	750	155.000 €	3%	155.000 €	1,00	1.654	Imóvel da banca	INAP	
Manna Village	Apert	T2	105	105	2009	Inferior	Equivalente	Equivalente	14	750				1,00	1.650	Vendido em 2017 Imóvel da banca	INAP	
	Terreno	T3	126 0,99	126 0,99	2009	Inferior	Equivalente	Equivalente	21	750				1,00	1.640	Vendido em 2017 Imóvel da banca	Quem Havia Pagamento	
Manna Village	Apert	T3	138 0,96	138 0,96	2010	Equivalente	Equivalente	Equivalente	21	750				1,00	1.653	Vendido em 2016 Imóvel da banca	Quem Havia Pagamento	
	Terreno	T2	117 0,99	117 0,99	2010	Inferior	Equivalente	Equivalente	20	750	215.000 €	3%		1,00	1.671	Imóvel da banca	Camp Dama	
Manna Village	Apert	T3	132 0,96	132 0,96	2010	Inferior	Equivalente	Equivalente	27	750	370.000 €	3%		1,00	1.653	Imóvel da banca	INAP	
	Terreno	T3	139 0,96	139 0,96	2009	Equivalente	Equivalente	Equivalente	26	756				1,00	1.794	Vendido em 2018 Imóvel da banca	CSA	
Manna Village	Apert	T2	126 0,99	126 0,99	2010	Equivalente	Equivalente	Equivalente	22	750	235.000 €			1,00	1.951	Vendido em 2018 Imóvel da banca	ERA	
	Terreno	T2	115 1,00	115 1,00	2000	Inferior	Equivalente	Equivalente	750	750	155.000 €			1,00	1.702	Vendido em 2018 Vistas Rio Guadiana	Imóvel da banca	
Vila Real Santo António - Guadiana Foz	Apert	T3	142 0,98	142 0,98	2000	Inferior	Equivalente	Equivalente	750	750	220.000 €			1,00	1.692	Vendido em 2018 Vistas Rio Guadiana	Mediana	
	Terreno	T3																
													Mediana:	1.667				
													Máximo:	1.690				
													Mínimo:	1.650				
													3º Quarteil:	1.681				
													1º Quarteil:	1.650				

f) Mapas de Cash Flows - DCF

ANÁLISE DISCOUNTED CASH-FLOWS: QUADRO DE VALORES

QUADRO RESUMO DE ÁREAS		
Descrição	Área Bruta (m ²)	
Área do lote de terreno	6.225	
Área de Implantação	3.000	
Área Bruta de Construção Acima do Solo	17.500	
Área B. C. Habitacional	17.500	Coef. Eficiência
Área B. C. Habitacional Comercializável	14.900	
Área B. C. Abaixo do Solo	3.000	
Área B. C. Varandas	1.490	
Área Total de Estacionamentos	5.000	
		Área Média Fogo
Nº (previsível) de Fogos a Edificar	120	124
Nº (previsível) de Garagens para Venda	120	

QUADRO DE RECEITAS	
Descrição	Val. Total (€)
Apartamentos T2	16.000.000
Apartamentos T3	10.800.000
TOTAL	26.800.000

QUADRO DE CUSTOS			
CUSTOS DIRECTOS (IVA excl.)			
Descrição	Área (m ²)	Val. Unit. (€ m ²)	Val. Total (€)
Habituação	17.500	600	10.500.000
Varandas	1.490	250	372.500
Cave	5.000	300	1.500.000
TOTAL			12.372.500

CUSTOS INDIRECTOS (IVA excl.)			
Descrição	Val. Unit.	Val. Total (€)	
Infra-estruturação do terreno (€ m ²)			f. Lote de Terreno
Projecto: Arquitectura, Especialidades (%)	2,0%	247.450	f. Custos Construção Directos
Taxas autárquicas e licenças		105.000	f. Área Total de Construção
Gestão e fiscalização de Obra (%)	2,0%	247.450	f. Custos Construção Directos
Gestão de Projectos (%)	0,50%	61.863	f. Custos Construção Directos
Custos Imprevistos (%)	1,0%	123.725	f. Custos Construção Directos
Custos Comerciais (%)	3,0%	804.000	f. Vendas
Custos com Publicidade e Marketing (%)	2,0%	536.000	f. Vendas
TOTAL		2.125.488	

SUB-TOTAL DE CUSTOS	14.497.997	
TOTAL DE IVA	3.310.389	23%
CUSTOS TOTAIS	17.808.387	
MARGEM DO PROMOTOR	3.216.000	12%
Σ RECEITAS - Σ CUSTOS (EXCEPTO TERRENO)	5.775.613	
VALOR DO TERRENO	4.360.000	

ANÁLISE DISCOUNTED CASH-FLOWS: MAPA DE FASEAMENTO DE FLUXOS DE CAIXA

Anos	Anos							Total	
	0	1	2	3	4	5	6		7
1. Faseamento de Fluxos (%)									
Projecto	100%								100%
Infraestruturação									
Construção		10%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	100%
Custos com Publicidade		20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	100%
Venda - Habitação		10%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	100%
Receita de Vendas		5%	15%	20%	15%	15%	15%	15%	100%
2. Fluxos Financieros									
2.1. Proventos									
Venda - Habitação		1.340.000	4.020.000	5.360.000	4.020.000	4.020.000	4.020.000	4.020.000	26.800.000
Total dos Proventos		1.340.000	4.020.000	5.360.000	4.020.000	4.020.000	4.020.000	4.020.000	26.800.000
2.2. Custos									
Projecto Arquitectura e Especialidades	304.364								304.364
Infraestruturação		1.521.819	2.282.728	2.282.728	2.282.728	2.282.728	2.282.728	2.282.728	15.218.187
Construção		10.500	15.750	15.750	15.750	15.750	15.750	15.750	105.000
Taxas autarquias e licenças		30.436	45.655	45.655	45.655	45.655	45.655	45.655	304.364
Gestão e Fiscalização de Obra		7.609	11.414	11.414	11.414	11.414	11.414	11.414	76.091
Gestão de Projectos		15.218	22.827	22.827	22.827	22.827	22.827	22.827	152.182
Custos Imprevistos		49.446	148.338	197.784	148.338	148.338	148.338	148.338	988.920
Custos Comerciais		32.964	98.892	131.856	98.892	98.892	98.892	98.892	659.280
Custos com Publicidade		1.667.992	2.625.603	2.708.013	2.625.603	2.625.603	2.625.603	2.625.603	17.504.023
Total dos Custos		1.667.992	2.625.603	2.708.013	2.625.603	2.625.603	2.625.603	2.625.603	17.504.023
2.3. Margem do Promotor		160.800	-482.400	643.200	-482.400	-482.400	-482.400	-482.400	3.216.000
2.4. Cash Flows Antes de Juros e Impostos		-488.792	911.997	2.008.787	911.997	911.997	911.997	911.997	6.079.977
V.A.L. (antes de IMI)	4.690.500								

VALOR DO TERRENO	4.360.000
Custos de Aquisição (IMI, IS, Registo, F. scitu)	7,5%
Valor m ² (repercussão acima do solo)	249
Índice de Construção Acima do Solo	2,3
Valor m ² (terreno)	700
n = número de períodos	7

Taxa de Actualização (Anual)	6,0%
Taxa de Actualização (Semestral)	3,0%
% do Terreno sobre as Receitas	16,3%
% do Terreno sobre os Custos	24,9%
Margem Lucro / Investimento	23%
Preço de Venda / Investimento	1,23



MUNICÍPIO DE OLHÃO

CÓDIGO POSTAL 8700-952

PROPOSTA NÚMERO OITENTA E UM BARRA DOIS MIL E DEZOITO - PROCEDIMENTO DE HASTA PÚBLICA PARA ALIENAÇÃO DO LOTE TRÊS DO LOTEAMENTO MUNICIPAL, SÍTIO DE BRANCANES, DENOMINADO PORTO DE RECREIO DE OLHÃO - Presente uma proposta subscrita pelo senhor Presidente da Câmara Municipal, referente ao assunto em título, cuja cópia se encontra em anexo à minuta da presente ata. Deliberado por maioria dos votos, com a abstenção dos vereadores eleitos pelo PSD, aprovar os diversos pontos da presente proposta.-----



AMOlhão – DECLARAÇÕES DE VOTO
Sessão Extraordinária

Nº /Ordem 03/018

Data 07/05/2018



Proposta N.º 81/2018 – Aprovação por proposta da Câmara Municipal de Olhão, do procedimento de hasta pública para alienação do Lote Três do Loteamento Municipal, Sítio de Brancanes, do denominado Porto de Recreio de Olhão.

Os Deputados do Grupo Municipal SIM, PPD/PSD e CDS/PP, vêm ao abrigo do disposto no Artigo 27º do Regimento da Assembleia Municipal de Olhão, clarificar a sua abstenção sobre o Ponto 6 da Ordem do Dia, pelos motivos que passamos a expor:

1 – Não se apresentar claro, as multiplas alterações que já vêm de anos transatos ao uso a afetar ao terreno, constantes motivações e motivos pelas quais se alteram.

2 - O aumento da área coberta e de construção indicadas nas diferentes propostas, para a alienação do lote, com clara desvalorização dos restantes lotes do alvará em causa, onde somente este (lote 3) terá algum interesse comercial.

3 - Porque nunca deve o executivo, por uma questão de transparência e igualdade concorrencial, alterar um lote que pertence à autarquia, somente porque existe interesses privados que o mesmo tenha esta ou aquela característica específica, conforme sempre o admitiu o Sr Presidente de Câmara.

4 – Conforme referido pelo Sr. Presidente de Câmara, na proposta precedente, a construção de uma unidade hoteleira constituía fator de grande valorização para a cidade, na criação de postos de trabalho e conseqüente valoração económica do concelho.

Na presente proposta, a alteração do uso para Habitação /Turismo, cria a possibilidade de não se concretizar essa opção/ criação de um hotel, mas sim mais habitação, enfraquecendo desta forma, a valoração económica expetável dos empresários da frente ribeirinha da cidade.

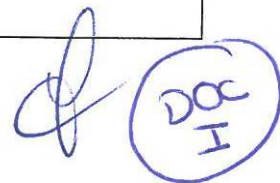
5 - Porque nunca se conseguiu perceber, como um avaliador consegue ter uma informação tão precisa, em relação a um projecto que à partida não existe e qual o uso a dar dos futuros "donos". Onde é sabido que quem é perito avaliador somente avalia perante aquilo que lhe é solicitado, nunca o fazendo de livre arbitrio.

É, face ao exposto, este o motivo que levou a Bancada do Grupo Municipal Sim, PPD-PSD/ CDS-PP a abster-se na votação .

Olhão, 07 de maio de 2018

(Margarida Romeira Belchior)
Líder da Banca SIM, PPD-PSD, CDS-PP

Assembleia Municipal de Olhão
Sessão extraordinária de 07 de maio de 2018



Declaração de Voto

Proposta nº 81/2018 – Procedimento de Hasta Pública para Alienação do Lote 3 do Loteamento Municipal, Sítio de Brancanes, denominado Porto de Recreio de Olhão

Os eleitos do CDU, ao abrigo do art.º 27º do Regimento da Assembleia Municipal de Olhão, vêm apresentar a seguinte Declaração de Voto:

- 1- A alienação de qualquer parte, maior ou menor do património municipal deve ser objeto de atenta reflexão e ponderação.
- 2- No caso vertente, estamos perante a proposta de alienação do lote três (3), sito na zona mais nobre da cidade em termos de localização, frente à ria, ao lado do Real Marina Hotel & Spa em local de forte atração turística.
- 3- Trata-se e pode-se dizer sem margem de erro, do terreno mais valioso ora posse do município de Olhão, razão porque os procedimentos efetuados tendentes à sua eventual venda, deverão ser objeto de aprofundada análise.
- 4- Não tendo uma posição de base contra alienação de património municipal, desde que o produto da alienação, tenha uma correta aplicação em termos do desenvolvimento da nossa cidade, reservas mantemos quando ao preço base do procedimento.
- 5- Ora vejamos, o referido lote 3, tem uma área de seis mil duzentos e vinte cinco metros quadrados (6.225 m²), encontra-se localizado na mais nobre e apetecível zona da cidade de Olhão e poderá ser afetado tanto a Habitação como Turismo, não tendo sido dado a conhecer a verdadeiro destino do imóvel em causa.
- 6- Como é de conhecimento geral e amplamente divulgado pela comunicação social, o mercado imobiliário tem registado fortes subidas, sendo que o valor dos imóveis detidos para venda viram o seu preço subir substancialmente, atualmente a valorização é já uma realidade transversal à quase totalidade do território nacional, impulsionada pela procura internacional e pelo turismo e Olhão não tem sido uma exceção, pelo contrário, verifica-se uma grande procura imobiliária no concelho.
- 7- Portugal foi eleito recentemente o melhor destino do mundo para férias e seguindo a forte tendência de crescimento turístico que se regista em Portugal, Olhão tem sido um local de eleição turística, fortemente procurado por turistas estrangeiros e portugueses e a comprova-lo temos as elevadas taxas de ocupação hoteleira, podendo-se mesmo dizer que Olhão está na moda.



- 8- Com a procura a crescer a um ritmo superior à oferta, o setor hoteleiro é muito procurado e apetecível para os investidores do setor. Qualquer investimento no setor turístico ou na habitação, neste momento e nos próximos tempos, promete ser uma oportunidade de negócio.
- 9- Pelo exposto, o valor mínimo de venda de € 5.000.000,00, do lote de terreno já infraestruturado, a nosso ver, é um tanto ou quanto insuficiente, tanto mais que houve um aumento substancial da área de implantação que passou de 3.000 m² para 5.000 m², com uma área bruta de construção de 17.500 m² quando antes era de 15.000 m², aumentando desta forma volume edificado (volumetria), o que criará um impacto visual negativo.
- 10- Dada a insuficiência dos elementos disponibilizados e dado não se saber ao certo se o imóvel em causa terá como afetação o turismo ou a habitação, o que influencia a avaliação a efetuar ao imóvel, inquinando desde logo as propostas de avaliação apresentadas, entendem os eleitos da CDU não ter dados suficientes que suportem uma tomada de decisão em consciência.

Assim, face ao aqui descrito, os eleitos da CDU decidiram abster-se e apresentar a presente declaração de voto, para anexar à acta que sustenta o voto.

Os eleitos da CDU na Assembleia Municipal,
Olhão, 07 de maio de 2018

Florabela Gonçalves

Hélio Encarnação

ASSEMBLEIA MUNICIPAL

DECLARAÇÃO DE VOTO

Os DEPUTADOS MUNICIPAIS ELEITOS PELO BLOCO DE ESQUERDA, vêm ao abrigo do disposto no nº1 do artigo 58º da Lei 75/2013 requerer a consignação em acta das razões justificativas do seu voto de vencido no que se refere à proposta apresentada pela Câmara Municipal sob os nr. **81/2018**, no ponto 7 da Ordem do Dia - "Procedimento de hasta pública para alienação do lote três do loteamento municipal, sito em Brancanes, denominado Porto de Recreio de Olhão".

O loteamento do Porto de Recreio tem vindo a ser sucessivamente alterado, sempre com o propósito de aumentar a área bruta de construção e a área de implantação dos lotes que o compõem. Como consignámos em anteriores declarações de voto, designadamente, em 29.02.2016 aquando da proposta nº 17/2016, cuja aprovação se traduziu num aumento da área bruta de construção máxima total do loteamento em cerca de 4.775 m² e num aumento da área total de implantação máxima, viabilizando assim um aumento significativo da densidade de construção naquela zona da cidade. O Bloco de Esquerda não pode concordar com esta visão do executivo que insiste nos mesmos erros urbanísticos cometidos noutros concelhos do Algarve durante os anos 80 e 90. Este aumento desenfreado de construção não corresponde à visão estratégica que temos para o concelho, ou mesmo ao tipo de turismo para o qual pensamos que o concelho está naturalmente vocacionado.

Verificamos também que em 12 de Janeiro de 2018, houve uma nova alteração daquele loteamento, que teve como efeito um aumento de 2000 m² do polígono de implantação do lote 3 (que de 3000m² passou a ser de 5000m²) e da área bruta de construção daquele lote que, de 15.000m² passou para 17.500m². Tal alteração, contrariamente às demais que ocorreram naquele loteamento, não foi submetida à aprovação da Assembleia Municipal, tendo sido aprovada apenas pela Câmara Municipal (conforme acta nº 2/2018).

Por via desta alteração, o lote 3 passou a ter uma capacidade construtiva de 80% da respetiva área. Para que se possa ter uma ideia da enorme volumetria da construção que vai poder ser feita no lote 3, basta pensar que o lote 1 com uma área de 10.000 m² onde está construído o hotel, tem uma área bruta de construção máxima de 12.500m² e o lote 3 com uma área muito mais pequena (6225 m²), tem mais 5000m² de área bruta de construção. Aliás, um dos relatórios de avaliação apresentados, chega a referir muito especificamente a construção naquele lote de 125 fogos, 80 dos quais de tipologia T2 e 45 de tipologia T1.

Consideramos que a construção de 17.500m², de edifícios com 5 pisos, junto à frente mar, descaracteriza completamente a traça arquitetónica e a identidade única da nossa cidade cubista.

Quanto ao preço mínimo de venda de Euros 5.000.000,00 (cinco milhões de euros) agora proposto, embora à primeira vista pudesse parecer um aumento significativo face ao preço constante do anterior procedimento 754/2017 (publicado no DR II série de 1.2.2017), constata-se que tal aumento é meramente aparente, porquanto, perante a ampliação substancial da capacidade construtiva do lote, o preço mínimo de venda ora atribuído é até bastante conservador, sobretudo se tivermos em atenção a excepcional localização do imóvel e atual conjuntura do mercado imobiliário. Estranha-se também que o lote em causa e cuja venda o Município pretende realizar a breve prazo, não se encontre ainda inscrito na respetiva matriz predial (como resulta de todos os relatórios de avaliação), não possuindo, por conseguinte, caderneta predial de onde se permita aferir o respetivo valor patrimonial tributário e que aqui poderia servir de ponto de comparação com os dados resultantes das avaliações apresentadas.

De acordo com o quadro de síntese do loteamento, o lote 3 destina-se a turismo/habitação. Se fizermos uma análise comparativa entre os relatórios de avaliação elaborados em 2016 e os ora apresentados, constatamos que as primeiras avaliações tinham como pressuposto a afetação do lote 3 à construção de Hotel ou Aparthotel de 4 *sendo a infraestruturização do lote realizada pelo adquirente, ao passo que as atuais avaliações presumem a construção de edifícios habitacionais, sendo a infraestruturização do lote em causa (de acordo com o que foi possível apreender da informação do senhor presidente) executada pela Câmara Municipal (o que igualmente transparece do facto de nenhum dos atuais relatórios de avaliação relevarem custos de infraestruturização). O programa e concurso e caderno de encargos nada refere quanto à futura afetação daquele lote 3, afigurando-se-nos que estas variáveis – afetação do lote a turismo ou a habitação e execução da infraestruturização pelo adquirente ou pelo Município – não poderão deixar de ter reflexos na respetiva avaliação.

Se atendermos à potencialidade construtiva do lote 3 do porto de recreio - 17.500m² de construção para turismo ou habitação - com um coeficiente de localização de 1,7 e compararmos com o preço de Euros 4.500.00,00 que o Município se dispôs a pagar pela aquisição das antigas instalações da Fábrica da Bela Olhão que embora com uma área maior, se situam num loteamento industrial, com um coeficiente de localização de 0,9 e um VPT de € 2.648.438,60, afigura-se-nos, salvo o devido respeito, que o Município compra caro e vende barato.

Por último, considera-se que o prazo de 8 anos (96 meses), concedido na cláusula 4^a al. f) do caderno de encargos ao adjudicatário para a finalização da construção do empreendimento em questão, se revela excessivamente longo, não existindo, ou pelo menos não tendo sido dada, qualquer razão atendível para a estipulação de tão longo prazo de execução.

Por estes motivos se votou contra.

Olhão, 7 de Maio de 2018.

Os Deputados Municipais eleitos pelo Bloco de Esquerda

Mónica Neto

Marco Rojo Mattos

QUADRO SÍNTESE DA EDIFICABILIDADE







ÁREA TOTAL DO TERRENO = 60708,95m²

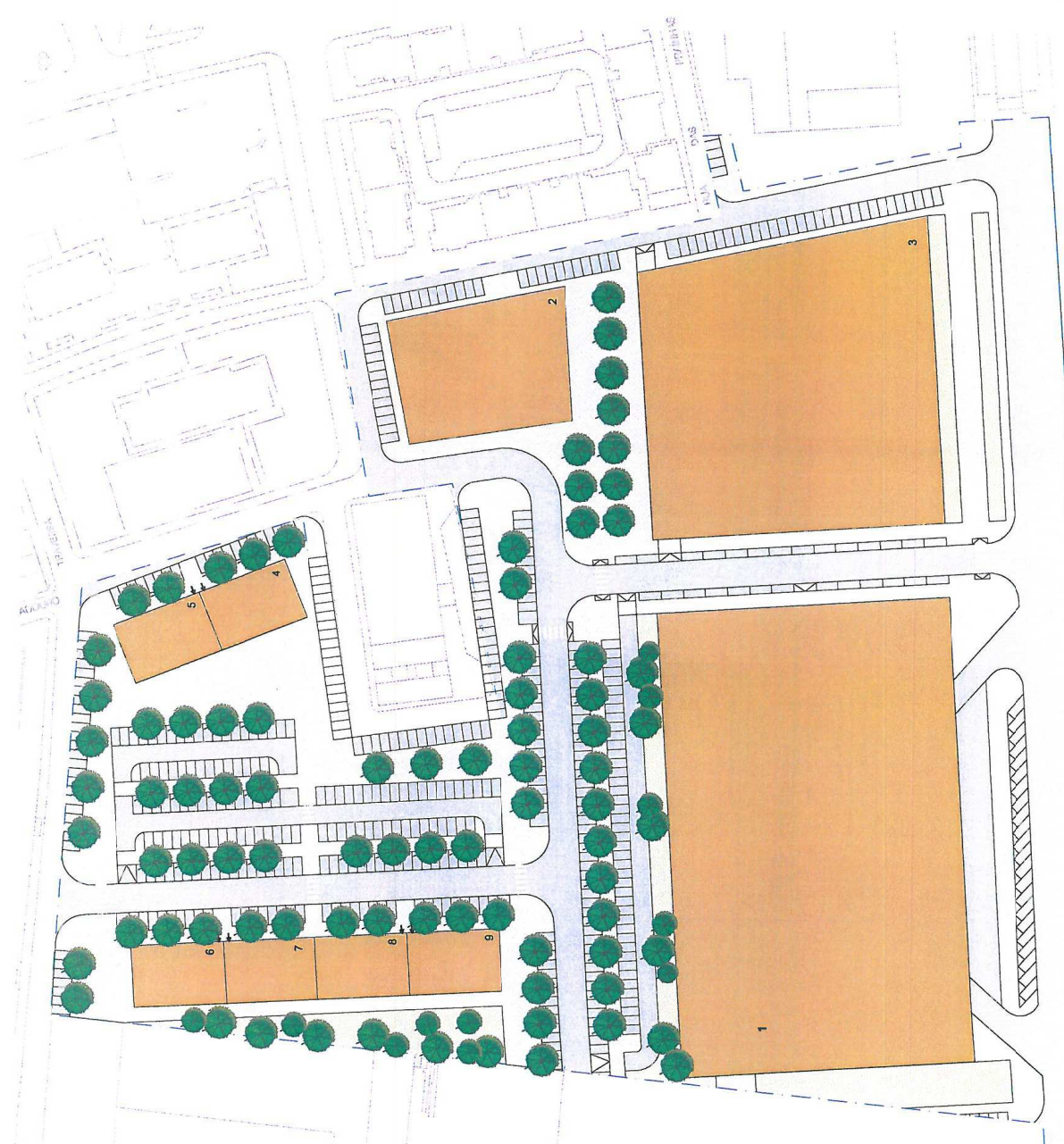
N ^{da} Parcela	Área do Lote (m ²)	Polígono de Implantação	Área de Implantação máx. (m ²)	Área da Cave (m ²)	Área br. de construção máx. (m ²)			N ^o pisos	N ^o Fagos Máx.(1)	Estaci. em espaço Privado
					Habituação	Com/Serv	Habituaç/Uniferno			
1	10000	4600	4600	4600	0	0	12500	5+cade	a)	b)
2	1655	1655	1655	1655	0	0	7000	5+cade	a)	b)
3	6225	5000	5000	5000	0	0	17500	5+cade	a)	b)
4	425	425	425	425	2125	0	2125	5+cade	15	15
5	425	425	425	425	2125	0	2125	5+cade	15	15
6	425	425	425	425	2125	0	2125	5+cade	15	15
7	425	425	425	425	2125	0	2125	5+cade	15	15
8	425	425	425	425	2125	0	2125	5+cade	15	15
9	425	425	425	425	2125	0	2125	5+cade	15	15
TOTAL	20430	13805	13805	13805	12750	0	37000		90	90

a) - Ocupação Turística - o n^o de alojamentos será definido no projecto de arquitectura.

b) - O número de lugares de estacionamento será definido de acordo com a capacidade de alojamento e mediante o previsto na portaria dos requisitos obrigatórios para os empreendimentos turísticos.

ÁREA TOTAL DO TERRENO	60.708,95 m²
ÁREA DOS LOTES	20.430,00 m²
EQUIPAMENTOS COLETIVOS	—
ESPAÇOS VERDES E DE UTILIZAÇÃO COLECTIVA	3.092,33 m²
ESTACIONAMENTOS PÚBLICOS	6.539,89 m²
ARRUAMENTOS	17.972,30 m²
PASSEIOS	12.674,43 m²

-  - Área de terreno proposta
-  - Lotes
-  - Arruamentos
-  - Passeios
-  - Espaços Verdes e de Utilização Colectiva
-  - Equipamentos de Interesse Colectivo



Departamento de Obras Municipais e Gestão Urbanística

Equipo

Loteamento Municipal do Porto de Recreio
Avenida 3 de outubro, 0106

Dis. n^o Técnico Rap

01

Divisão de Gestão Urbanística

Alteração do Loteamento Municipal

Escala 1:1000

Desenhista

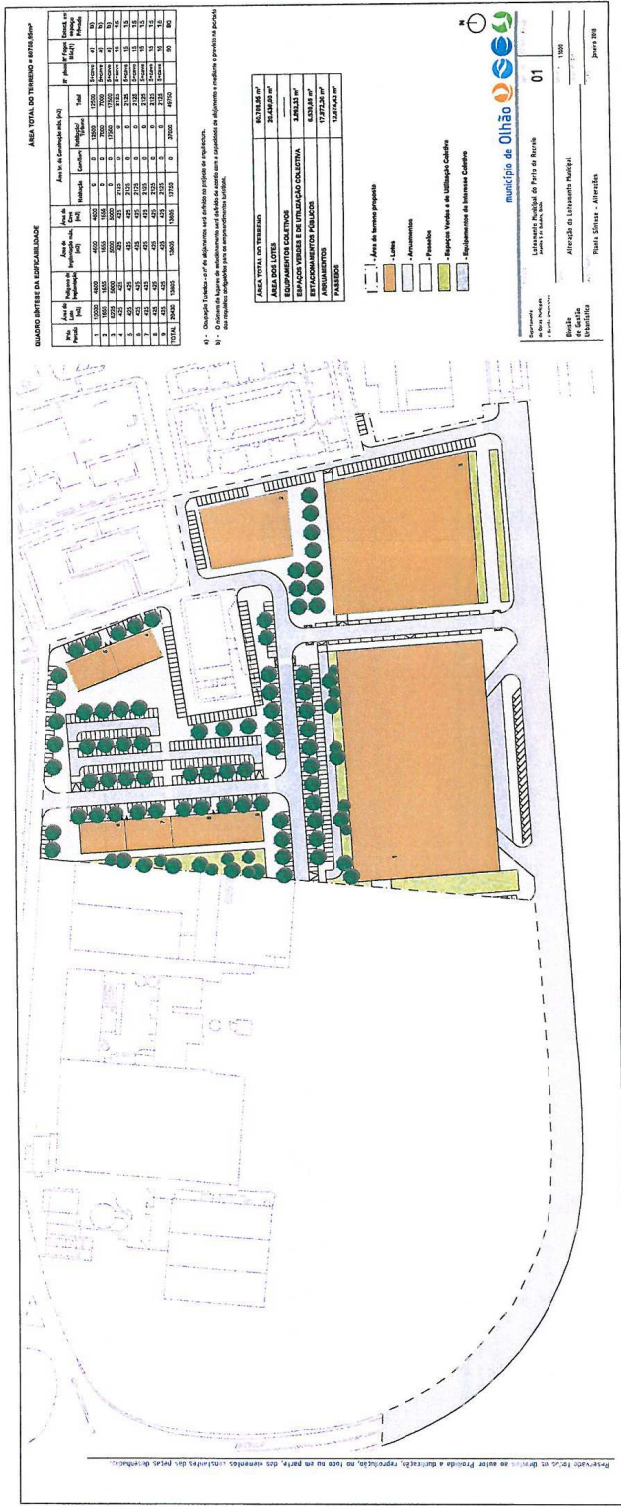
Plantas Síntese - Alterações

Data

janeiro 2018



município de Olhão



QUADRO SÍNTESE DA OPORTUNIDADE

Nº	Área de Referência (m²)	Área de Oportunidade (m²)	Área de Implantação (m²)		Área de Reserva (m²)	Área Total (m²)	Nº de Unidades	Nº de Andares	Nº de Quartos	Nº de Banheiros	Nº de Vagas de Estacionamento
			Localizada	Reservada							
1	10.000	4.000	3.000	1.000	1.000	10.000	100	10	100	100	100
2	10.000	4.000	3.000	1.000	1.000	10.000	100	10	100	100	100
3	10.000	4.000	3.000	1.000	1.000	10.000	100	10	100	100	100
4	10.000	4.000	3.000	1.000	1.000	10.000	100	10	100	100	100
5	10.000	4.000	3.000	1.000	1.000	10.000	100	10	100	100	100
6	10.000	4.000	3.000	1.000	1.000	10.000	100	10	100	100	100
7	10.000	4.000	3.000	1.000	1.000	10.000	100	10	100	100	100
8	10.000	4.000	3.000	1.000	1.000	10.000	100	10	100	100	100
9	10.000	4.000	3.000	1.000	1.000	10.000	100	10	100	100	100
10	10.000	4.000	3.000	1.000	1.000	10.000	100	10	100	100	100
TOTAL	100.000	40.000	30.000	10.000	10.000	100.000	1.000	100	1.000	1.000	1.000

01 - Designo Verde e 02 - Áreas de reserva são indicadas apenas a título de referência.
 02 - Áreas de reserva são indicadas apenas a título de referência.
 03 - Áreas de reserva são indicadas apenas a título de referência.

ÁREA TOTAL DO TERRENO	ÁREA DOS LOTES	ESPAÇAMENTO COLETIVO	ESPAÇO VERDE E DE UTILIZAÇÃO COLETIVA	ESTACIONAMENTO	PARQUEAMENTO	ÁREAS DE RESERVA
10.000,00 m²	3.000,00 m²	1.000,00 m²	1.000,00 m²	1.000,00 m²	1.000,00 m²	1.000,00 m²

- Área de reserva proposta
- Lotaria
- Arquitetura
- Parqueamento
- Áreas Verdes e de Utilização Coletiva
- Implantação de Infraestrutura Coletiva

Município de Orlândia

 Prefeitura Municipal de Orlândia - SP

Proposta n.º 82/2018

Aquisição pelo Município de Imóvel para Construção de Habitação a Custos Controlados

Considerando que o acesso à habitação é um dos pilares da visão estratégica de desenvolvimento da cidade de Olhão, nomeadamente a necessidade de permitir aos jovens o acesso a habitação dentro do perímetro urbano, com preços sustentáveis e consentâneos com uma taxa de esforço realista e razoável.

E reconhecendo que será necessário que o Município, para a realização desta visão estratégica, dentro das suas competências, execute um projeto de construção de habitação a custos controlados, operação que carecerá da aquisição de um prédio urbano com características especiais e adequadas (designadamente quanto à dimensão, proximidade do núcleo urbano da cidade e capacidade de construção à luz dos instrumentos de gestão territoriais existentes), que não existe no património do Município.

É pois inequívoco, após a verificação dos serviços municipais (que dispõem de ferramentas de reconhecimento dos prédios existentes e das condicionantes urbanísticas a estes impostas pelos instrumentos de gestão territorial aplicáveis), que para suprir as especialidades desta necessidade pública apenas existe um prédio urbano, sito dentro do perímetro urbano de Olhão, que preenche os requisitos necessários a esta operação construção de habitação a custos controlados e que já foi alvo de procedimento de licenciamento, o que melhor permite considerar os condicionalismos urbanísticos existentes.

Este imóvel é um prédio urbano composto por terreno para construção urbana, com a área de 2 500,00 m², e melhor descrito na Conservatória do Registo Predial de Olhão sob o n.º 5059/20020312 e inscrito na matriz predial urbana sob o artigo n.º 6277, freguesia e concelho de Olhão, sendo ora propriedade da empresa Eduardo Pinto Contreiras & Filhos, Lda, com o NIPC 500091366 e sede no Sítio do Peral, Cx Postal 28A, 81150-052 São Brás de Alportel, que manifestou pretender alienar o prédio pelo valor de 670 000,00€ (seiscentos e setenta mil euros) (Anexo I).

Ora este valor, para além de estar consideravelmente abaixo do valor apresentado na avaliação efetuada por técnicos credenciados (Anexo II), deve ser entendido como capaz de satisfazer os princípios legais de economia, eficácia e eficiência que uma aquisição de imóveis por entidades públicas deverá observar, sendo igualmente de entender que estão cumpridos e garantidos os princípios gerais de atividade pública.

Desde logo, e seguindo a previsão do disposto na alínea c) do n.º 3 do art.º 52 da Lei de Enquadramento Orçamental, aprovada pela Lei n.º 151/2015, de 11 de setembro, na sua redação atual, dever-se-á considerar que a despesa originada pela aquisição proposta é económica pois para além de não existir qualquer alternativa menos onerosa (verificando os preços praticados atualmente no conselho de Olhão, fruto da valorização imobiliária associada ao turismo), o valor é substancialmente inferior ao valor referido pela avaliação imobiliária, o que demonstra bem a preocupação de cumprimento do princípio da economia.

Por outro lado dever-se-á igualmente considerar que esta proposta de aquisição cumpre igualmente os princípios da eficiência e eficácia pois permitirá não só colocar no mercado novas habitações a custos controlados, obtendo-se uma racionalização dos custos e recursos que de outra forma não será possível, como permitirá que as famílias mais jovens possam viver em Olhão, com expectativas de uma taxa de esforço razoável e proporcional.

Para mais dever-se-á da mesma forma entender que foram cumpridas as normas dispostas no Regime Jurídico do Património Imobiliário Público, aprovado no Decreto-Lei n.º 280/2007 de 7 de Agosto, na sua redação atual, pois como foi supramencionado, as especialidades da necessidade pública em questão (dimensão, proximidade do núcleo urbano da cidade e capacidade de construção à luz dos instrumentos de gestão territoriais existentes) fundamentam a desnecessidade de consulta ao mercado por inexistência de alternativa.

E recordando que a aquisição de bens imóveis deve obedecer ao disposto na Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, devendo para o efeito a Câmara Municipal, sempre que o valor de aquisição seja superior a 1000 (mil) vezes a retribuição Mínima Mensal garantida (RMMG) obter a autorização da Assembleia Municipal para o efeito, competindo à Câmara Municipal a gestão de instalações e dos serviços.

Tenho a honra de propor que a Câmara Municipal de Olhão delibere, ao abrigo do disposto na alínea ccc) do n.º 1 do art.º 33 e da alínea i) do n.º 1 do art.º 25 da Lei n.º 75/2013, de 12 de Setembro, submeter à apreciação e votação da Assembleia Municipal:

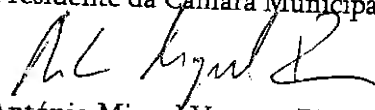
1 – Autorização para adquirir, pelo valor de 670 000,00€ (seiscentos e setenta mil euros), o prédio urbano composto por terreno para construção urbana, com a área de 2 500,00 m², e melhor descrito na Conservatória do Registo Predial de Olhão sob o n.º 5059/20020312 e inscrito na matriz predial urbana sob o artigo n.º 6277, freguesia e concelho de Olhão.

2 - Aprovar a minuta de contrato de promessa de compra e venda em anexo (Anexo III).

Tenho ainda a honra de propor que a Câmara Municipal aprove a presente proposta em minuta nos termos do art.º 57 da Lei n.º 75/2013, de 12 de Setembro.

Olhão, 23 de Março de 2018

O Presidente da Câmara Municipal



(António Miguel Ventura Pina)



ANEXO I

Manifestação de Interesse na Venda



EDUARDO PINTO CONTREIRAS
& FILHOS LDA

(Empreiteiros
(Edifícios
(Obras de Urbanização
(Aluguer de Equipamentos
(Pré-Fabricados em Betão
(Agregados

Ex.mo Sr.,

Presidente da Câmara Municipal de Olhão

ASSUNTO: Lote terreno para Construção de Habitação a Custos Controlados (CDH) – Olhão

Ex.mo Sr.,

- Tendo tomado conhecimento do interesse desse Município em promover habitação no regime de custos controlados, vulgo "CDH" e, possuindo a nossa empresa um lote de terreno sito na Rua António Henrique Cabrita dessa cidade, adquirido no ano de 2011 para esse mesmo fim, vimos apresentar-lhe a nossa disponibilidade para o alienar pelo preço de 670.000,00€, nas condições de pagamento integral no ato da escritura de compra e venda.
- O lote de terreno em apreço apresenta as seguintes características:
 - Área total: 2.500,00 m²
 - Área bruta de construção: 5.540.000,00 m²
 - Área bruta dependente / cave: 1.108,00 m²
 - Logradouro para ajardinar: 1.392,00 m²



EDUARDO PINTO CONTREIRAS
& FILHOS LDA

(Empreiteiros
(Edifícios
(Obras de Urbanização
(Aluguer de Equipamentos
(Pré-Fabricados em Betão
(Agregados

- Capacidade Construtiva / n.º de fogos – 54 (proposta que apresentamos no I.H.R.U.)
 - - 26 x tipo T2
 - - 18 x tipo T3
 - - 10 x tipo T4
- Capacidade construtiva / cave
 - - 40 lugares de estacionamento
 - - 21 arrecadações
- O projeto de Arquitetura está concluído foi sujeito a Informação Prévia na C. M. O., com deferimento em 24/06/2011, e, segue em anexo, em suporte digital, formato “PDF”; este projeto foi validado pelo I.H.R.U., mas não foi certificado, porque não apresentamos as especialidades pois, como é do vosso conhecimento a nossa empresa promoveu diversos empreendimentos de habitação neste regime, no vosso e noutros Concelhos;

Este projeto tem que ser reapreciado, mormente quanto ao cumprimento da legislação em vigor para a acessibilidade por pessoas com mobilidade condicionada;
- O projeto de arquitetura executado não foi pago ao Autor e tem um custo de €: 16.330,00 € + IVA e os projetos para as especialidades de €: 31.185,00 + IVA, ambos em regime de projeto para licenciamentos e projeto de execução, com apoio técnico à execução da obra;





EDUARDO PINTO CONTREIRAS
& FILHOS LDA

- Empreiteiros
- Edifícios
- Obras de Urbanização
- Aluguer de Equipamentos
- Pré-Fabricados em Betão
- Agregados

- Para a Coordenação de Projetos e de Obra, incluindo a apresentação de regulamento de candidaturas, de condomínio e apoio nos processos de aprovação no I.H.R.U., de vendas e de escrituras, foi sempre prática da nossa empresa contratar externamente;

S. Brás de Alportel, 05 de Junho de 2017

EDUARDO PINTO CONTREIRAS & FILHOS, LDA.
A Gerência

Anexos:

- Registo Predial
- Caderneta Predial Urbana
- Memórias Descritivas e Justificativas
- "CD" com projeto de Arquitetura



ANEXO II

Relatório de Avaliação Imobiliária

2

RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO

LOTE DE TERRENO PARA CONSTRUÇÃO NA RUA ANTÓNIO HENRIQUE
CABRITA - OLHÃO

COMISSÃO DE AVALIAÇÃO DE BEM IMÓVEIS DA CÂMARA MUNICIPAL DE OLHÃO

17 de julho de 2017



RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO

LOTE DE TERRENO PARA CONSTRUÇÃO NA RUA ANTÓNIO HENRIQUE CABRITA - OLHÃO

1 INTRODUÇÃO:

O presente relatório de avaliação surge na sequência de um pedido formulado superiormente pelo Exmo. Sr. Presidente para que a Comissão de Avaliação de Bens Imóveis do Município procedesse á avaliação do lote de terreno para construção localizado no gaveto da Rua Ginásio Clube Olhanense com a Rua António Henrique Cabrita em Olhão.

A avaliação efetuada reporta-se á data de julho de dois mil e dezassete e recomenda-se que antes de se proceder a qualquer transação financeira toda a informação e pressupostos considerados na elaboração deste relatório sejam revistos.

Os elementos disponíveis e que serviram de base ao processo de avaliação são os constantes no processo de obras n.º 101/2001 arquivado na Câmara Municipal em nome de EURIPRIVA – Construções Lda. e Eduardo Pinto Contreiras & Filhos Lda.

2 LOCALIZAÇÃO:

O lote de terreno objeto da presente avaliação localiza-se no gaveto da Rua Ginásio Clube Olhanense com a Rua António Henrique Cabrita conforme planta de localização em anexo I (coordenadas GPS: Lat. 37,033503°; Long. -7,848158°).

Segundo a carta síntese do Plano Diretor Municipal (PDM) o lote de terreno insere-se no Espaço Urbano Estruturante I, definindo o Regulamento do PDM de Olhão no artigo 49º os parâmetros a que ficam sujeitos a elaboração de planos urbanísticos e de pormenor e, na ausência destes, as regras para operações de loteamento, novas construções bem como alterações a construções existentes.



A zona é servida por bons acessos, com alguma disponibilidade de estacionamento na envolvente e dista aproximadamente 200 m, para poente, da EN 125, conforme documentado pelas fotografias do anexo 2.

3 EQUADRAMENTO FACTUAL

Da consulta dos elementos cadastrais facultados constata-se que a parcela de terreno objeto de valoração está registada na Conservatória do registo Predial de Olhão com o n.º 5059/20020312, corresponde ao artigo matricial n.º 6227, e tem uma área de 2 500,00 m², cujos titulares são Eduardo Pinto Contreiras & Filhos Lda. e BLOGCETRA Unipessoal Lda.

Em anexo 3 apresenta-se Certidão Permanente com a descrição do terreno objeto de avaliação passada pela Conservatória do Registo Predial de Olhão e a respetiva Caderneta Predial.

Foi em 2011/06/17 feito um Pedido de Informação Prévia para Operação Urbanística (Proc. N.º 101/2001) para a construção de prédio com 5 pisos acima da cota de soleira e 54 fogos de habitação correspondendo aos seguintes parâmetros urbanísticos:

	Área Encerrada	Área Varandas	Área Bruta
Rchão	1002,8		1002,8
1º Andar	1120,6	28,1	1148,7
2º Andar	1120,6	28,1	1148,7
3º Andar	1120,6	28,1	1148,7
4º Andar	1064,9	25,9	1090,8
TOTAIS	5 430	110	5 540

com a seguinte distribuição por pisos e tipologia:

	T2	T3	T4	TOTAL
Rchão	5	5	0	10
1º Andar	5	3	3	11
2º Andar	5	3	3	11
3º Andar	5	3	3	11
4º Andar	6	4	1	11
TOTAIS	26	18	10	54

com 40 estacionamentos em cave.



A informação prévia foi viabilizada com base em parecer técnico datado de 2011/06/24 que considerava viável a pretensão do requerente, condicionada ao cumprimento de todas as disposições regulamentares aplicáveis, designadamente RGEU, regime de acessibilidades; RMUE e PDM em vigor.

Em anexo 4 junta-se a carta apresentada pela empresa Eduardo Pinto Contreiras & Filhos Lda. e Memória Descritiva e Justificativa do projeto de arquitetura que foi sujeito a informação prévia na Câmara Municipal de Olhão, com deferimento em 2011/06/24.

4 METODOLOGIA UTILIZADA

O método adotado para determinação do valor de mercado da parcela de terreno foi o Método do Valor Residual Dinâmico - Discounted Cash Flow (DCF).

De acordo com este método são estimados os custos e proveitos do empreendimento ao longo do seu desenvolvimento, nomeadamente eventuais custos de infraestruturação, construção ou remodelação e as receitas geradas na comercialização, arrendamento e/ou numa exploração económica, descontados dos respetivos custos de comercialização e/ou custos operacionais de exploração. São simulados os momentos de ocorrência dos fluxos de caixa no futuro segundo hipóteses prováveis, numa perspetiva racional atendendo às características do imóvel e atualizados à data atual aplicando uma taxa correspondente à rentabilidade comumente exigida pelos parceiros de mercado (taxa de juro sem risco acrescida de um prémio de risco tendo em consideração o tipo de imóvel, localização, liquidez, prazos de desenvolvimento e volume de investimento necessário). Os fluxos de caixa atualizados à data de referência da avaliação estimam o montante que um investidor estaria disposto a despende para adquirir o imóvel à data.

5 PRESSUPOSTOS CONSIDERADOS NA AVALIAÇÃO.

- 5.1 Para estimar o valor de mercado da (VM) da parcela de terreno considerou-se que a capacidade construtiva do mesmo é aquela que consta no pedido de informação prévia para operação urbanística (Proc. N.º 101/2001) o qual foi objeto de viabilização e que se encontra explicitado no ponto 3 – Enquadramento Factual do presente relatório.
- 5.2 Os custos de construção (sem os encargos conexos com a construção) considerados são função da qualidade construtiva. Na presente avaliação considerou-se que esta qualidade construtiva é corrente, com os seguintes custos médios de construção por metro quadrado:



- i) Fogos: 750 €/m² c/IVA;
- ii) Cave para estacionamento: 369 €/m² c/IVA;

5.3 Para encargos conexos à construção considerou-se:

- i) Taxas e licenças: 2,00% do custo de construção;
- ii) Projeto: 3,00 % do custo de construção;
- iii) Fiscalização: 1,50% do custo de construção;
- iv) Higiene e Segurança: 1,50% do custo de construção;
- v) Gestão e Administrativos: 1,50% do custo de construção

5.4 Considerou-se ainda os seguintes custos:

- i) Custos financeiros: 9,0% do custo de desenvolvimento (custo de construção mais encargos conexos com a construção);
- ii) Encargos com a aquisição do terreno: 7,50% do valor do terreno

5.5 Os valores de referência das transações (valor global por metro quadrado de área bruta) de frações novas com tipologias T2, T3 e T4 comparáveis às que se presume virem a ser edificadas na parcela de terreno objeto de avaliação foram obtidas através do método comparativo de mercado. Assim, é efetuada uma consulta de mercado relativamente às transações de imóveis comparáveis na zona envolvente para obtenção de uma amostra que será posteriormente sujeita a um processo de homogeneização e tratamento estatístico de modo a minimizar a dispersão e salientar a linha de tendência conducente ao Valor de Mercado Bruto (VMb) a aplicar no Método do Valor Residual Dinâmico – Discounted Cash Flow (DCF). Este procedimento conduziu-nos aos seguintes valores de referência da transações/m² com direito a um lugar de estacionamento em cave para as seguintes tipologias:

- i) Tipologia T2: $Vr^{T2} = 1\,290,00 \text{ €/m}^2$;
- ii) Tipologia T3: $Vr^{T3} = 1\,205,00 \text{ €/m}^2$;
- iii) Tipologia T4: $Vr^{T4} = 1\,130,00 \text{ €/m}^2$;

Em anexo 5 presente grelhas de homogeneização e tratamento estatístico dos dados recolhidos da consulta de mercado relativamente aos valores de venda de fogos novos com tipologia T2, T3 e T4. Refira-se que estes valores incorporam o custo do estacionamento em cave.

5.6 A estimativa do montante total das transações dos fogos foi efetuada com base:

5.6.1 No valor de transação ponderado/m² ponderado obtido da média ponderada em função do número dos fogos das tipologias previstas construir e dos valores das transação/m² respetivos, através da fórmula:



$$VRp = \frac{(n.^{\circ} T2 \times Vr^{T2} + n.^{\circ} T3 \times Vr^{T3} + n.^{\circ} T4 \times Vr^{T4})}{n.^{\circ} \text{ total fogos}}$$

sendo: n.º T2 = 26 fogos; n.º T3 = 18 fogos; n.º T4 = 10 fogos; n.º total de fogos = 54 fogos

$Vr^{T2} = 1\,290,00 \text{ €/m}^2$; $Vr^{T3} = 1\,205,00 \text{ €/m}^2$; $Vr^{T4} = 1\,130,00 \text{ €/m}^2$

$$VRp = 1\,232,00 \text{ €/m}^2$$

5.6.2 Nas áreas brutas encerradas acima da cota de soleira igual a **5 430,00 m²**;

5.7 O montante estimado para as transações das frações é dado pelo produto do valor de transação ponderado/m² pela área bruta encerrada acima da cota de soleira e igual a **6 689 760,00 €**

5 AVALIAÇÃO

Em anexo 6 apresenta-se grelha de cálculo correspondente á avaliação pelo Método do Valor Residual Dinâmico - Discounted Cash Flow (DCF), tendo-se chegado a um *valor atual liquido (VAL) para o terreno igual a 720 664,00 € (setecentos e vinte mil seiscentos e sessenta e quatro euros)*.

Olhão; 17 de julho 2017

A Comissão de Avaliação de Bens Imóveis do Município

(Carlos Lopes, Eng.)

(Rui Evaristo, Eng. Téc.)

(Tomázia Loulé, Eng. Téc.)





99

ANEXO 1:

PLANTA DE LOCALIZAÇÃO





[Handwritten signature]

	Nº Processo: 1021-1	Escala: 1:5000
	Data: 13-06-2017	
Planta de localização	De acordo com o plano Diretor Municipal de Ordenamento do Território da Póvoa do Varzim	





DC

ANEXO 2:

REGISTO FOTOGRÁFICO

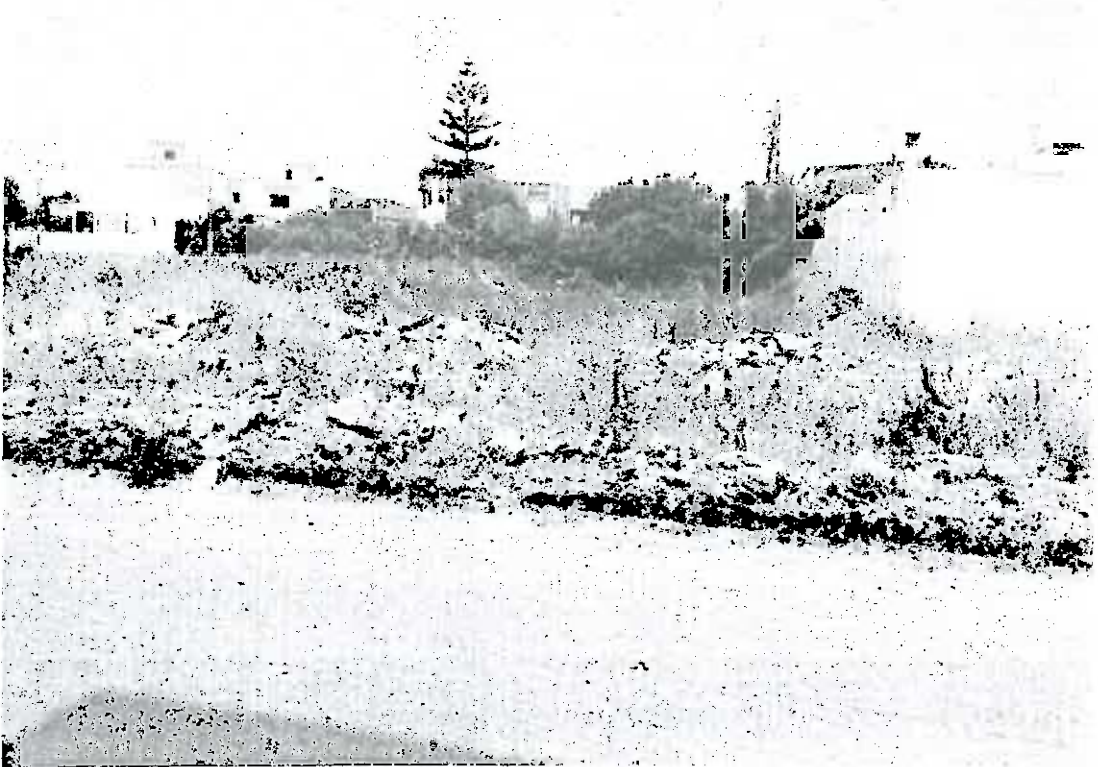




22



RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO | 17 de julho de 2017



99

ANEXO 3:

1: CERTIDÃO PERMANENTE;

2: CADERNETA PREDIAL





[Handwritten mark]

1. CERTIDÃO PERMANENTE

SECRETARIA DE EDUCAÇÃO DO ESTADO DE SÃO PAULO

SECRETARIA DE EDUCAÇÃO DO ESTADO DE SÃO PAULO

SECRETARIA DE EDUCAÇÃO DO ESTADO DE SÃO PAULO

Relatório de Avaliação

Ensino Fundamental

Ensino Fundamental - Anos Iniciais

Relatório de Avaliação - Anos Iniciais

1. OBJETIVO

Este relatório tem por objetivo apresentar os resultados da avaliação de desempenho dos docentes e das escolas, bem como os pontos fortes e fracos observados durante o processo avaliativo.

2. METODOLOGIA

3. RESULTADOS

Os resultados da avaliação foram analisados em termos de desempenho individual dos docentes e coletivo das escolas. Observa-se que a maioria dos docentes apresenta um bom desempenho, com destaque para o domínio de conteúdos e a capacidade de planejamento. No entanto, há necessidade de aprimoramento em aspectos relacionados à avaliação e à gestão de sala de aula.

Observações e Recomendações

Observações e Recomendações - Anos Iniciais

1. O plano de aula deve ser elaborado com antecedência e conter objetivos claros e mensuráveis.

2. O plano de aula deve ser elaborado com antecedência e conter objetivos claros e mensuráveis.

3. O plano de aula deve ser elaborado com antecedência e conter objetivos claros e mensuráveis.

4. O plano de aula deve ser elaborado com antecedência e conter objetivos claros e mensuráveis.

5. O plano de aula deve ser elaborado com antecedência e conter objetivos claros e mensuráveis.

6. O plano de aula deve ser elaborado com antecedência e conter objetivos claros e mensuráveis.

7. O plano de aula deve ser elaborado com antecedência e conter objetivos claros e mensuráveis.

8. O plano de aula deve ser elaborado com antecedência e conter objetivos claros e mensuráveis.

9. O plano de aula deve ser elaborado com antecedência e conter objetivos claros e mensuráveis.

10. O plano de aula deve ser elaborado com antecedência e conter objetivos claros e mensuráveis.

11. O plano de aula deve ser elaborado com antecedência e conter objetivos claros e mensuráveis.

12. O plano de aula deve ser elaborado com antecedência e conter objetivos claros e mensuráveis.

13. O plano de aula deve ser elaborado com antecedência e conter objetivos claros e mensuráveis.

RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO | 17 de julho de 2017



2:CADERNETA PREDIAL

SECRETARIA DE FINANÇAS
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

SECRETARIA DE FINANÇAS
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

IDENTIFICAÇÃO DO FUNDIÁRIO

Nome completo do FUNDIÁRIO: **ANTONIO CARLOS DE MENEZES**

CPF: **000.000.000-00**

Data de nascimento: **01/01/1900**

LOCALIZAÇÃO DO PREDIUM

Endereço completo: **Rua ... nº ...**

DEMONSTRAÇÕES

Descrição das obras e reformas realizadas no imóvel.

CLASSIFICAÇÃO DO PREDIUM

Localidade: **...**

ÁREAS DO IMÓVEL

Área total do terreno: **...**

RAZÕES DE AVALIAÇÃO

Ano de construção do imóvel: **...**

Porcentagem de deterioração: **...**

Valor de avaliação: **...**

Justificativa da avaliação: **...**

Assinatura do avaliador: **...**

TITULARES

Nome do titular: **...**

CPF do titular: **...**

Assinatura do titular: **...**

Localização do imóvel: **...**

Valor de avaliação: **...**

Assinatura do avaliador: **...**

22

AI
Instituto de Avaliação

INSTITUTO DE AVALIAÇÃO

Relatório de Avaliação

Relatório de Avaliação

[Handwritten signature]

Data: 17 de julho de 2017



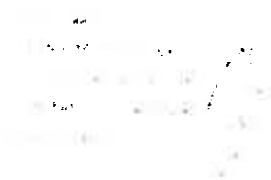
22

ANEXO 4:

**1: CARTA APRESENTADA POR EDUARDO PINTO
CONTREIRAS & FILHOS PROPONDO O VALOR DE
VENDA**

**2: MDJ DO PROJETO QUE FOI SUJEITO A INFORMAÇÃO
PRÉVIA E MERECEU DEFERIMENTO EM 2011/06/24**

1: CARTA APRESENTADA PELO EDUARDO PINTO CONTREIRAS & FILHOS



Ex. mo Sr.,
Presidente da Câmara Municipal de Oitavina

ASSUBITEP - pelo terreno para Construção de Habitação a Custas Controladas (CC-C) - Oitavina

Ex. mo Sr.,

Tendo em conta o conhecimento do interesse da Câmara Municipal em proporcionar ao acesso ao regime de custos controlados, vulgarmente conhecido por "CC-C", e passando a nossa empresa um lote de terreno sito na Rua António Henriques Cabrita desta cidade, adquirido no ano de 2011 para esse mesmo fim, vimos apresentar-lhe a nossa disponibilidade para o alienar pelo preço de 670.000,00€, nas condições de pagamento integral no ato de escritura de compra e venda.

O lote de terreno em questão apresenta as seguintes características:

- Área total: 2.300,00 m²
- Área bruta de construção: 3.340,00 m²
- Área bruta de pavimento / cave: 1.300,00 m²
- Superfície para arborização: 1.340,00 m²

Assunto: ...

Assunto: ...

Assunto: ...

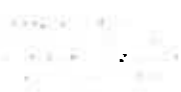


RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO | 17 de julho de 2017





- Capacidade Construtiva (C.F. de carga) - 50 (três vezes o comprimento mais um (1,33))
 - - 20 x tipo 12
 - - 18 x tipo 1
 - - 30 x tipo 15
- Capacidade construtiva (C.F. de carga)
 - - 40 (três vezes o comprimento)
 - - 20 (três vezes)
- O projeto de Arquitetura nº 100.000.000 foi sujeito a Informação Privada (C. M. U.), com deferimento em 24/05/2011, e, segue em anexo, em suporte digital, formato "PDF"; este projeto foi validado pelo (L. 9.11), mas não foi utilizado, porque não se reportam às especificidades para a obra de vaso sanitário e não se reportam às promeças e/ou os requerimentos de habitação neste regime, no vaso e no local Conselho;
- Este projeto tem que ser reaprovado, novamente quanto ao cumprimento de legislação em vigor para a concessão de lote por pessoas jurídicas, e a implantação;
- O projeto de arquitetura executada não foi pago ao autor e tem um custo de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) para a execução e custo de R\$ 33.000,00 (trinta e três mil reais) de projeto de a licenciar e/ou o projeto de execução, se for aplicável com o custo da obra;



Handwritten initials or signature in the top right corner.

- Para a Comissão de Avaliação de propostas e de Cotação, realizada a 4 de maio de 2017, no âmbito do regime de contratação de bens e serviços de natureza económica, apoiada nos processos de contratação no E.M.A.M., de verificação e de monitorização, foram apresentados os seguintes documentos:

1. Atas de Atuação, 06 de Junho de 2017

Handwritten signature and stamp, possibly indicating approval or receipt.

Anexos:

- Registo Fornecedor
- Caderneta Pessoal do Candidato
- Memórias Descritivas e Justificativas
- "GG" com projeto de fiscalização



2: MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA

Autores: Jorge Magalhães, et al.

17/07/17

MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA DO PROJETO DE ARQUITETURA PARA UM CENTRO DE CUIDADOS

TIPO: Casa de Cuidados

CONSTITUIÇÃO: Rua António Furtado, nº 1, 1010-1

ELABORAÇÃO: Plano de Urbanização Filhos - I



Referência: presente memória descritiva e justificativa ao projeto de arquitetura para a implementação de um Centro de Desenvolvimento de Habitação e Cuidados Controlados (CDHC) numa parcela do tecido urbano da cidade de Orlão.

Este estudo foi produzido pelo apresentador da um Plano de Urbanização Filhos e que tem como delimitação pelas ruas dos números de 1 a 100 e 101 a 200, sendo a solução salutar, funcional e volumétrica para a construção pretendida.

A configuração da parcela original é constituída de um terreno edificável com três linhas de ruas, os seus limites de construção e o volume de construção não se desvia.

17/07/2017



Handwritten signature or initials in the top right corner.

Fig. 1 - Fachada do edifício

Figura 1



A respeito a parede confinada em Rua Antônio Henrique Uzeda, procedendo-se a uma taxa significativa da linha de fachada em relação à estrutura para evitar danos de possível alargamento da via.

Ainda a parcela continua com o aproveitamento de um loteamento muito antigo e cujo perfil a ser avaliado será através de um plano de obras, no seu planejamento através de regras de construção propostas em relação à atual legislação da cidade.



A proposta para a construção com o loteamento, mais

recente e dará origem para a criação de uma nova via que, dando origem a cidade a maior urbanização prevista, servirá os edifícios previstos no loteamento corrigido e permitindo a utilização extensiva e diversificada que se propõe para a parte da via estreita.

Handwritten signature or initials.

110 - Rua Antônio Henrique Uzeda - C. B.

Handwritten mark or signature in the top right corner.

Nome do(s) Município(s):

Atividade:

FASE II

A seguir são listados os pontos de amostragem realizados no território municipal, com o código de identificação de cada amostra (C.I.).

Este tipo de amostragem é realizado de acordo com as seguintes características:

Ponto	Localidade			Área (ha)	Área (m²)	Período (dias)	Área (m²)	Área (m²)	Área (m²)
	UF	Município	Localidade						
12-20			12-20				85,15	3,74	85,90
12-21			101,61				101,61	4,47	102,12
12-22			80,69				80,69	3,60	
12-23			81,17				81,17	3,49	84,66
12-24			86,12	2,78			86,92	3,75	90,67
12-25			103,22	4,87			107,79	4,83	112,42
12-26			82,81	3,73			86,54	3,73	91,27
12-27			81,11	2,75			86,62	3,91	91,43
12-28			81,15	2,70			86,62	3,73	90,55
12-29			120,82	4,97			127,75	4,63	131,38
12-30			80,64	2,72			86,07	3,76	91,80
12-31			81,17	2,70			83,87	3,61	87,48
12-32			84,12	2,70			85,82	3,73	90,55
12-33			103,22	4,87			107,79	4,83	112,42
12-34			86,64	2,23			88,70	3,73	91,43
12-35			81,11	2,70			83,87	3,51	87,38
12-315			84,12	2,70			86,62	3,73	90,55
12-316			120,82	4,87			127,75	4,63	131,38
12-317			86,64	2,23			88,67	3,73	91,43
12-318			81,17	2,70			83,87	3,51	87,38
Total			78,12						
TOTAL	UF	Município	Área (ha)	Área (m²)	Período (dias)	Área (m²)	Área (m²)	Área (m²)	Área (m²)
			848,65	41,80	88,78	817,13	78,12	865,12	

Coordenador Geral de Avaliação: [Handwritten Name]



ANEXOS

Atende ao uso de conjunção, com o uso de conectivos, iniciando o texto e a organização dos parágrafos, verificando no final do texto.

Segue tabela com os dados de frequência dos seguintes parâmetros:

PROVA	CONJUNÇÃO	Ítem	Resposta	Item	Resposta	Item	Resposta	Item	Resposta
12-03			88,00			6,10	80,00	0,00	100,00
12-01			91,00				40,00	0,00	100,00
12-02			82,00				80,00	0,00	98,00
14-02			140,00	2,00			10,00	1,00	130,00
13-03			97,00	2,00			04,00	7,00	100,00
12-04	1		00,00	0,00			83,00	6,00	89,00
12-03		1	140,00	0,00			104,00	0,00	130,00
12-02	1		80,00	0,00			80,00	7,00	100,00
12-04	1		87,00	2,00			80,00	0,00	86,00
14-02			113,00	2,00	0,00		110,00	0,00	109,00
13-03			87,00	0,00			88,00	7,00	100,00
12-01			87,00	2,00			80,00	0,00	85,00
12-02			100,00	2,00	0,00		138,00	0,00	140,00
12-03	1		00,00	0,00			83,00	0,00	83,00
12-01	1		87,00	0,00			00,00	0,00	87,00
Grp			100,00						
TOTAL	6	0	180,00	50,00	41,00		180,00	100,00	180,00

Este anexo apresenta sete os pesos determinados aos examinados nos diferentes parâmetros de conjunção e modo de definir as principais características dos tipos propostos. A distribuição dos diferentes compartimentos de cada tipo corresponde a seguinte classificação:

- 1 - Estímulo
- 2 - Localização
- 3 - Sujeito Condição
- 4 - Instalação Simetria
- 5 - Quantidade de texto
- 6 - Quantidade de parágrafos
- 7 - Quantidade de frases

FIG. 1 - Análise de frequência de conjunção

Handwritten mark or signature in the top right corner.

REVISÃO DE PROJETO

Arquiteto

MEMORIAL DESCRITIVO

Sua proposta prevê a construção de:

PLANTAS: Serão realizadas em suporte de lámina amarelada, com profundidade e bordado pelo menos 10 mm, tipadas por 5 dias de tratamento, levando em conta as condições de conservação.

ESTRUTURA: Será executada por pilares e vigas de betão armado, suportando cargas com conformação e dimensões de estabilidade.

PAVIMENTOS: As paredes externas e as divisórias entre fechos e os muros comuns serão executadas com a seguinte malha de alvenaria: tijolo cerâmico, tubos e pilares e pilares de gesso. Os muros metálicos, as paredes interiores serão executadas em paredes de concreto armado piladas.

CRISTALIZAÇÃO: A cobertura será constituída por solução de betão visível revestida com materiais cerâmicos de esmalte.

CAIXILHARIAS: Serão feitas em alumínio anodizado na cor natural.

PORTAS: A maioria das portas interiores será pintada em tons de branco a castanho, existindo ainda alguns elementos em madeira, de acordo com a estrutura presente nas imagens apresentadas. A identificação exata das referências será com a aplicação de um código mais apropriado e controlado por croquis e plantas para realizar no local.

COZINHAS: As bancas e paredes interiores deverão ser graníticas com pedras de vidro e a pintura em pintura látex mate branca.

REVESTIMENTOS: As paredes e as instalações no tecto deverão ser revestidas com azulejos vitrificados, com uma altura de 2,00 m.

VENTILAÇÃO: Todas as instalações sanitárias interiores terão ventilação natural de extracção de ar e extra de ar para o exterior de cobertura.

OTRO: A. Acordo de entrega de obra.

Handwritten mark or signature.



Este projeto contempla os seguintes dados estatísticos:

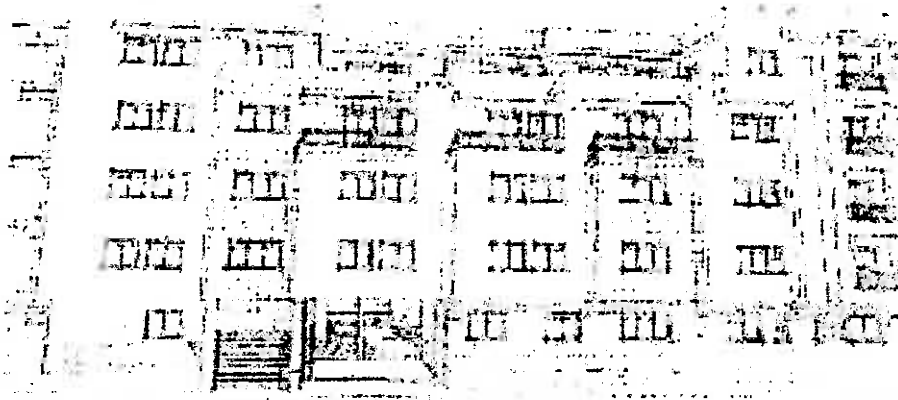
Área de implantação	1.500 m ²
Área de construção	9.500 m ²
Área habitacional	5.400 m ²
Volumetria de construção	15.000 m ³
Número de postos de trabalho	300 postos
Número de famílias	74
Número de casas T1	30
Número de casas T2	18
Número de casas T3	26
Uso do edifício	Habitagem Coletiva
Número de famílias	254

Após a aprovação do presente projeto de licenciamento, serão apresentados os seguintes projetos das especialidades:

- 1. Projeto de Estruturação e de Mobilidade Urbana;
- 2. Projeto das Áreas Periféricas de Apoio e Logísticas;
- 3. Estudo de Implantação Territorial;
- 4. Estudo de Isolamento Acústico;
- 5. Projeto de Abastecimento e Distribuição de Energia Elétrica;
- 6. Projeto de Infra-estruturas Telefônicas;
- 7. Projeto da Rede de Gás;



Faixas de habitação



As faixas de habitação estão se verificadas conforme definido com Decreto nº 163/2005 correspondem a apartamentos de tipologia 12, 13 e 14 em cada uma das faixas presentes na acessibilidade dos estabelecimentos previstos na alínea 3.3.2 da seção 3.3:

Uma unidade de dormitório

- Uma cozinha conforme o espelhofim de cor 3.3.3
- Uma instalação sanitária conforme espelhofim de cor 3.3.4

No espaço de circulação, é possível encontrar uma zona de circulação com largura de 3,21 metros (alínea 3.3.2 da seção 3.3)

Os corredores de acesso aos diferentes compartimentos do tipo têm largura igual ou superior a 1,20m (alínea 3.3.2 da seção 3.3)

A cozinha atende as seguintes condições:

- A disposição das bancadas permitiu espaço livre que possibilite a um espaço de manobra e giro para a rotação de 360º da porta (alínea 3.3.3 da seção 3.3)

- A distância entre bancadas em relação ao muro de e a parede é superior a 1,20m (alínea 3.3.4 da seção 3.3)

A instalação sanitária de atender dimensões da seguinte forma:

Proj. Arq. Arquit. e Eng. Civil: [illegible]

22

Edição: 17/07/2017

Assinatura:

- Os revestimentos existentes em áreas comuns não devem apresentar fissuras, trincas ou manchas.
- A limpeza das superfícies existentes e as características das paredes não permitem a colagem de novos revestimentos, incluindo-se a pintura de acordo com o especificado no RFP nº 294 para a obra, com o nº 293 para a obra.
- As zonas de infiltração são estabelecidas especificadas no RFP nº 293/19.

Os pisos e os revestimentos de parede não devem apresentar fissuras e trincas, com exceção das juntas de dilatação com o espaçamento máximo de 1,50m, de acordo com o especificado no RFP nº 294 para a obra, com o nº 293 para a obra.

Os revestimentos de piso não podem ser de uma superfície com reflexividade correspondente a certos níveis de brilho, de acordo com as normas técnicas, com acabamento não polido (irreflexivo) que a refletividade média a luz incidente dos revestimentos de piso nos espaços comuns varia entre 15% a 40%, de acordo com o item 4.7.2 do RFP nº 294.

Os revestimentos de piso de espaços não devem apresentar infiltrações e vazamentos, e os espaços em que exista o uso de água. Despontando das instalações sanitárias e da cozinha, não são exigidos os seguintes requisitos de acordo com o item 4.7.2 do RFP nº 294:

- Garantir boa aderência mesmo na presença de umidade ou água;
- Ter boas qualidades de drenagem superficial e de recuperação;
- Ter uma inclinação compreendida entre 0,5% e 2% no sentido do escoamento das águas.

Na habitação, os revestimentos de piso existentes correspondem unicamente as soluções para os espaços de alta circulação, sendo que a altura dessas soleiras é de 0,02m, pelo que a sua borda não pode ser chanfrada com inclinação não superior a 50%, de acordo com o nº 3 do item 4.8.2 do RFP nº 294.

Antes de acesso aos compartimentos não são exigidos a especificação da secção 1.6 ou seja:

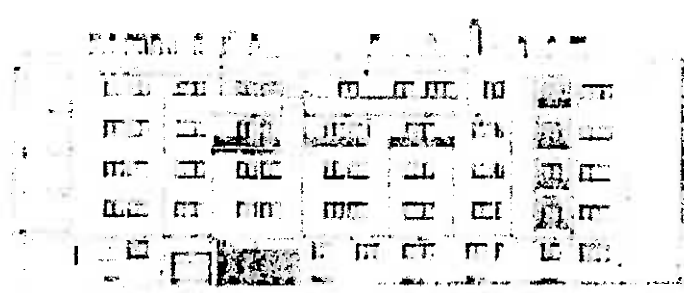
- Ter de uma largura útil de 1,75m, medida entre a face da folha da porta que se abre e o interior da quarta de fechamento, variando a distância entre a porta de habitação e a parede externa.

1311 - 15/07/2017 - 17/07/2017



- A altura de passagem deve ser de 2,0 m.
- Para as zonas de risco há que se observar:
 - Os pontos de instalação de tomadas e interruptores devem ser de tipo à prova de água e com proteção contra choques elétricos e ter uma barreira de proteção com uma altura mínima de 1,0 m e uma proteção firme para evitar a passagem de pedras ou outros objetos em forma de moeda, que não devam ser utilizados.
 - Os dispositivos de proteção das linhas serão instalados a uma altura mínima compreendida entre 0,80 m e 1,10 m e estar a uma distância mínima de 0,50 m da parede exterior da parede exterior a 0,15 m.
 - Nas partes de laterais será possível a montagem de uma linha horizontal fixa a uma altura de pelo menos de 0,80 m e 1,10 m e com uma extensão máxima inferior a 0,75 m.
 - Na parte de cima da instalação será fixo o sistema de organização de cabos expostos e seu método de instalação em linhas, mas não a qualquer distância superior.
 - A taxa necessária para a obra de instalação das partes externas não deve ser superior a 25%.

18



Lima, 28 de Setembro de 2011

[Handwritten Signature]
 Eng.º [Name]

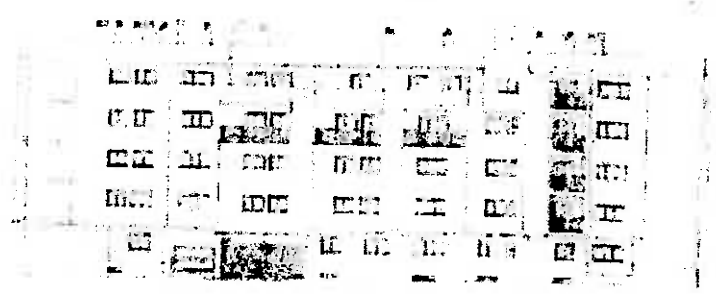
Handwritten initials in the top right corner.

Ed. da Torre Miguel Pereira

Arquiteto

Novas regras da base técnica de projeto de uma edificação para o Brasil, considerando as condições ambientais locais, os recursos e as características do contexto de entrada e a tecnologia construtiva disponível, nos casos de edifícios de até 50 metros de altura, na expectativa de a proposta ser submetida a licenciamento em 2012. No entanto, optou-se por avançar já em 2011, pelo caráter regulatório de caráter apenas sobre as regras, para que se faça uma mudança de 7 metros metros da altura legal para 6 metros. Em relação ao topômetro, a base de dados reais não é o acompanhamento, mas sim a base de dados de um espaço de trabalho. O artigo 13 da lei prevê a criação de um espaço de trabalho que seja de trabalho. Não há uma versão de trabalho, mas sim a base de dados de um espaço de trabalho no seu interior.

Para exercer de forma inequívoca as atribuições legais intrínsecas ao projeto de arquitetura e garantir a coerência dos elementos técnicos, foram referenciados a qualificação das descrições que o caracteriza, sendo o seu conteúdo desenvolvido com o intuito de:



17 de Janeiro de 2012

Handwritten signature of the architect.

IBR - Instituto Brasileiro de Registros Catastrais

RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO | 17 de julho de 2017





1

ANEXO 5:

**GRELHAS DE HOMOGENEIZAÇÃO E DETERMINAÇÃO
DOS VALORES DE REFERENCIA/M² PARA AS
TIPOLOGIAS T2, T3 E T4**



AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA - GRELHA DE HOMOGENEIZAÇÃO

IDENTIFICAÇÃO PARCELA DE TERRENO NO GAVETO DA RUA GINÁSIO CLUBE OLHANENSE COM A RUA ANTÓNIO HENRIQUE CABRITA EM OLHÃO
I: TIPOLOGIA T2 - CUSTO/M2

AMOSTRAS	PROMOTOR	ÁREA		VARIÁVEIS				VALOR	VALOR/m2	VALOR/m2 HOMOG.
		Terreno	Uso Princ.	Local.	Tipologia	Est. Cons.	Estac.			
A avallar										
1 Olhão - Norte	ERA		119	M	T2	N	S		?	
2 Olhão - Norte	ERA		89	M	1,000 T2	1,000 U	1,098 S	1	145 000,00 €	1 218,49 €
3 Olhão - Norte	ERA		110	M	1,000 T2	1,000 U	1,098 S	1,061	105 000,00 €	1 179,78 €
4 Olhão - Centro	ERA		120	B	0,920 T2	1,000 U	1,098 N	1,061	130 000,00 €	1 181,82 €
5 Olhão - Centro	Bertin Picanço		107	B	0,920 T2	1,000 N	1,000 N	1,061	140 000,00 €	1 166,67 €
6 Olhão - Z. Av. B. Silva	Casa do Sotavento		105	B	0,920 T2	1,000 N	1,000 S	1	149 500,00 €	1 397,20 €
7 Olhão - Norte	Janela Algarvia		95	M	1,000 T2	1,000 N	1,000 N	1,061	155 000,00 €	1 476,19 €
8 Olhão - Priferia	Janela Algarvia		105	M	1,000 T2	1,000 N	1,000 N	1,061	112 000,00 €	1 178,95 €
9 Olhão - EN 125	Z. Rotunda Cubo		117	M	1,000 T2	1,000 N	1,000 S	1	125 000,00 €	1 190,48 €
10 Olhão - EN 125	Garvetur		105	M	1,000 T2	1,000 N	1,000 S	1	155 000,00 €	1 324,79 €
									150 000,00 €	1 428,57 €

Desvio Padrão (S) 83,0384

Coeff. Variação () 6,45%

(até 15% não há necessidade de saneamento amostral)

Méd. Aritmética 1 274,29 € 1 287,57 €

I: Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet:

O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC) fornecido pela tabela de Chauvenet
Isto é: $d = |X_i - \bar{X}| / S < VC$

		$ X_i - \bar{X} / S$	VC	OBS
N.º amostras:	10		1,93	
Máx. V. Homog.	1 428,57	1,70	1,93	aceitável
Mín. V. Homog.	1 178,52	1,31	1,93	aceitável

II: Cálculo da amplitude do intervalo de confiança:

Os limites do intervalo são determinados pelas fórmulas:

Limite superior do intervalo de confiança (Ls): $Ls = \bar{X} + tc * S / ((n-1) \wedge 0.5)$

Limite inferior do intervalo de confiança (Li): $Li = \bar{X} - tc * S / ((n-1) \wedge 0.5)$

sendo tc o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 90% de confiança e $n-1$ graus de liberdade com n igual ao n.º de amostras

N.º de amostras: 10

$tc = 1,8331$

$Ls = 1 338 €$

$Li = 1 237 €$

III: Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando:

Valor/m2 considerado na avaliação: 1 287,57 €

CALCULO DOS COEFICIENTES DE HOMOGENEIZAÇÃO

1 Localização

AMOSTRAS	PROMOTOR	ÁREA		VARIÁVEIS				VALOR	VALOR/m2
		Terreno	Uso Princ.	Local.	Tipologia	Est. Cons.	Estac.		
2 Olhão - Norte	ERA		89	M	T2	U	N	105 000,00 €	1 179,78 €
4 Olhão - Centro	ERA		120	B	T2	U	N	140 000,00 €	1 166,67 €
1,011									
8 Olhão - Priferia	Janela Algarvia		105	M	T2	N	N	125 000,00 €	1 190,48 €
5 Olhão - Centro	Bertin Picanço		107	B	T2	N	N	149 500,00 €	1 397,20 €
0,852									
11 Olhão - EN 125	Z. Rotunda Cubo		117	M	T2	N	S	155 000,00 €	1 239,32 €
6 Olhão - Z. Av. B. Silva	Casa do Sotavento		105	B	T2	N	S	155 000,00 €	1 380,95 €
0,897									
F, Homog. 0,930									

2 Estado Conservação

AMOSTRAS	PROMOTOR	ÁREA		VARIÁVEIS				VALOR	VALOR/m2
		Terreno	Uso Princ.	Local.	Tipologia	Est. Cons.	Estac.		
5 Olhão - Centro	Bertin Picanço		107	B	T2	N	N	149 500,00 €	1 397,20 €
4 Olhão - Centro	ERA		120	B	T2	U	N	140 000,00 €	1 166,67 €
1,198									
8 Olhão - Priferia	Janela Algarvia		105	M	T2	N	N	125 000,00 €	1 190,48 €
2 Olhão - Norte	ERA		89	M	T2	U	N	105 000,00 €	1 179,78 €
1,009									
11 Olhão - EN 125	Z. Rotunda Cubo		117	M	T2	N	S	155 000,00 €	1 324,79 €
1 Olhão - Norte	ERA		119	M	T2	U	S	145 000,00 €	1 218,49 €
1,067									
F, Homog. 1,091									

3 Est. em cave

AMOSTRAS	PROMOTOR	ÁREA		VARIÁVEIS				VALOR	VALOR/m2
		Terreno	Uso Princ.	Local.	Tipologia	Est. Cons.	Estac.		
3 Olhão - Norte	ERA		110	M	1 T2	1 U	1,084 S	130 000,00 €	1 181,82 €
2 Olhão - Norte	ERA		89	M	1,000 T2	1,000 U	1,084 N	105 000,00 €	1 179,78 €
1,002									
6 Olhão - Z. Av. B. Silva	Casa do Sotavento		105	B	0,94 T2	1 N	1 S	155 000,00 €	1 476,19 €
5 Olhão - Centro	Bertin Picanço		107	B	0,940 T2	1,000 N	1,000 N	149 500,00 €	1 397,20 €
1,057									
11 Olhão - EN 125	Z. Rotunda Cubo		117	M	1 T2	1 N	1 S	155 000,00 €	1 324,79 €
7 Olhão - Norte	Janela Algarvia		95	M	1 T2	1 N	1 N	112 000,00 €	1 178,95 €
1,124									
F, Homog. 1,061									



AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA - GRELHA DE HOMOGENEIZAÇÃO

IDENTIFICAÇÃO PARCELA DE TERRENO NO GAVETO DA RUA GINÁSIO CLUBE OLHANENSE COM A RUA ANTÓNIO HENRIQUE CABRITA EM OLHÃO
1: TIPOLOGIA T3 - CUSTO/M2

AMOSTRAS	PROMOTOR	ÁREA		VARIÁVEIS				VALOR	VALOR/m2	VALOR/m2 HOMOG.			
		Terreno	Uso Princ.	Local.	Tipologia	Est. Cons.	Estac.						
A avallar													
1 Olhão - Norte	Decisão e Solução		123	M	T3	1,000	N	1,000	N	1,053	139 000,00 €	1 130,08 €	1 130,08 €
2 Olhão - Centro	Bertin Picanço		130	B	0,862	T3	1,000	N	1,000	N	169 000,00 €	1 300,00 €	1 120,60 €
3 Olhão - Centro	Casas do Sotavento		108	B	0,862	T3	1,000	N	1,000	S	150 000,00 €	1 388,89 €	1 197,22 €
4 Olhão - EN 125	Real Lusa		105	M	1,000	T3	1,000	U	1,074	N	125 000,00 €	1 190,48 €	1 278,57 €
5 Olhão - Norte	ERA		100	M	1,000	T3	1,000	N	1,000	S	124 000,00 €	1 240,00 €	1 240,00 €
6 Olhão - EN 125	Bertin Picanço		118	M	1,000	T3	1,000	N	1,000	S	140 000,00 €	1 186,44 €	1 186,44 €
7 Olhão - EN 125	Golden Properties		119	M	1,000	T3	1,000	U	1,074	N	135 000,00 €	1 134,45 €	1 218,40 €
8 Olhão - Quelfes	ERA		128	M	1,000	T3	1,000	U	1,074	S	145 000,00 €	1 132,81 €	1 216,64 €
9 Olhão - Norte	Golden Algarve		140	M	1,000	T3	1,000	N	1,000	S	170 000,00 €	1 214,29 €	1 214,29 €
10 Olhão - EN 125	MVP		139	M	1,000	T3	1,000	U	1,074	S	160 000,00 €	1 151,08 €	1 236,26 €

Méd. Aritmética 1 206,85 € 1 203,85 €

Desvio Padrão (S) 48,4701

Coef. Variação () 4,03% (até 15% não há necessidade de saneamento amostral)

I: Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet:

O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC) fornecido pela tabela de Chauvenet

Isto é: $d = |X_i - X| / S < VC$

N.º amostras: 10 VC: 1,93

Máx. V. Homog.	1 278,57	Xi - X / S	1,54	VC	1,93	OB5	aceitável
Mín. V. Homog.	1 120,60		1,72		1,93		aceitável

II: Cálculo da amplitude do intervalo de confiança:

Os limites do intervalo são determinados pelas fórmulas:

Limite superior do intervalo de confiança (Ls): $Ls = X + tc * S / ((n-1) ^ 0.5)$

Limite inferior do intervalo de confiança (Li): $Li = X - tc * S / ((n-1) ^ 0.5)$

sendo tc o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 90% de confiança e n-1 graus de liberdade com n igual ao n.º

N.º de amostras: 10

tc = 1,8331

Ls = 1 233 €

Li = 1 174 €

III: Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliado:

Valor/m2 considerado na avaliação: 1 206,85 €

CÁLCULO DOS COEFICIENTES DE HOMOGENEIZAÇÃO

1 Localização

AMOSTRAS	PROMOTOR	ÁREA		VARIÁVEIS				VALOR	VALOR/m2
		Terreno	Uso Princ.	Local.	Tipologia	Est. Cons.	Estac.		
1 Olhão - Norte	Decisão e Solução		123	M	T3	N	N	139 000,00 €	1 130,08 €
2 Olhão - Centro	Bertin Picanço		130	B	T3	N	N	169 000,00 €	1 300,00 €
0,869									
6 Olhão - EN 125	Bertin Picanço		118	M	T3	N	S	140 000,00 €	1 186,44 €
3 Olhão - Centro	Casas do Sotavento		108	B	T3	N	S	150 000,00 €	1 388,89 €
0,854									

2 Estado Conservação

AMOSTRAS	PROMOTOR	ÁREA		VARIÁVEIS				VALOR	VALOR/m2
		Terreno	Uso Princ.	Local.	Tipologia	Est. Cons.	Estac.		
9 Olhão - Norte	Golden Algarve		140	M	T3	N	S	170 000,00 €	1 214,29 €
10 Olhão - EN 125	MVP		139	M	T3	U	S	160 000,00 €	1 151,08 €
1,055									
5 Olhão - Norte	ERA		100	M	T3	N	S	124 000,00 €	1 240,00 €
8 Olhão - Quelfes	ERA		128	M	T3	U	S	145 000,00 €	1 132,81 €
1,095									
9 Olhão - Norte	Golden Algarve		140	M	T3	N	S	170 000,00 €	1 214,29 €
8 Olhão - Quelfes	ERA		128	M	T3	U	S	145 000,00 €	1 132,81 €
1,072									

3 Est. em cave

AMOSTRAS	PROMOTOR	ÁREA		VARIÁVEIS				VALOR	VALOR/m2
		Terreno	Uso Princ.	Local.	Tipologia	Est. Cons.	Estac.		
3 Olhão - Centro	Casas do Sotavento		108	B	T3	N	S	150 000,00 €	1 388,89 €
2 Olhão - Centro	Bertin Picanço		130	B	T3	N	N	169 000,00 €	1 300,00 €
1,068									
9 Olhão - Norte	Golden Algarve		140	M	T3	N	S	170 000,00 €	1 214,29 €
1 Olhão - Norte	Decisão e Solução		123	M	T3	N	N	139 000,00 €	1 130,08 €
1,075									
10 Olhão - EN 125	MVP		139	M	T3	U	S	160 000,00 €	1 151,08 €
7 Olhão - EN 125	Golden Properties		119	M	T3	U	N	135 000,00 €	1 134,45 €
1,015									

F. Homog. 1,053

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA - GRELHA DE HOMOGENEIZAÇÃO

IDENTIFICAÇÃO PARCELA DE TERRENO NO GAVETO DA RUA GINÁSIO CLUBE OLHANENSE COM A RUA ANTÓNIO HENRIQUE CABRITA EM OLHÃO
I: TIPOLOGIA T4 - CUSTO/M2

AMOSTRAS	PROMOTOR	ÁREA		VARIÁVEIS				VALOR	VALOR/m2	VALOR/m2 HOMOG.
		Terreno	Uso Princ.	Local.	Tipologia	Est. Cons.	Estac.			
A avaliar										
1 Olhão - Centro	Janela Algarvia		120	M	T4	N	S		?	
2 Olhão - EN 125	Particular		135	M	0,907 T4	1,000 N	1,000 S	1,000	165 000,00 €	1 375,00 €
3 Olhão Av. Ber. Silva	Imob. Bernardes		132	B	0,907 T4	1,000 U	1,022 S	1,000	149 900,00 €	1 110,37 €
4 Olhão - Norte	ERA		160	M	1,000 T4	1,000 U	1,022 N	1,086	160 000,00 €	1 123,58 €
5 Olhão - Periferia	Chave Casa		113	M	1,000 T4	1,000 U	1,022 S	1,000	120 000,00 €	1 061,95 €
6 Olhão - Marim	AbaHome		145	M	1,000 T4	2,000 U	1,022 N	1,086	170 000,00 €	1 172,41 €
7 Olhão - Quelfes	ERA		150	M	1,000 T4	1,000 N	1,000 N	1,086	160 000,00 €	1 066,67 €
8 Olhão - Centro	Janela Algarvia		132	B	0,907 T4	1,000 U	1,022 N	1,086	165 000,00 €	1 250,00 €

Média Aritmética: 1 155,06 € 1 129,55 €

Desvio Padrão (S) 72,6328

Coef. Variação () 6,43%

(até 15% não há necessidade de saneamento amostral)

I: Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet:

O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC) fornecido pela tabela de Chauvenet
Isto é: $d = |X_i - X| / S < VC$

		N.º amostras: 8	VC: 1,85
	$ X_i - X / S$	VC	OBS
Máx. V. Homog.	1 247,13	1,62	1,85 aceitável
Min. V. Homog.	1 022,00	1,48	1,85 aceitável

II: Cálculo da amplitude do intervalo de confiança:

Os limites do intervalo são determinados pelas fórmulas:

Limite superior do intervalo de confiança (Ls): $Ls = X + tc * S / ((n-1) \wedge 0.5)$

Limite inferior do intervalo de confiança (Li): $Li = X - tc * S / ((n-1) \wedge 0.5)$

sendo tc o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 90% de confiança e $n-1$ graus de liberdade com n igual ao $n.º$

N.º de amostras: 8

$tc = 1,8946$

Ls = 1 182 €

Li = 1 078 €

III: Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando:

Valor/m2 considerado na avaliação: 1 078 €/m2

CÁLCULO DOS COEFICIENTES DE HOMOGENEIZAÇÃO

1 Localização

AMOSTRAS	PROMOTOR	ÁREA		VARIÁVEIS				VALOR	VALOR/m2
		Terreno	Uso Princ.	Local.	Tipologia	Est. Cons.	Estac.		
6 Olhão - Marim	AbaHome		145	M	T4	U	N	170 000,00 €	1 172,41 €
8 Olhão - Centro	Janela Algarvia		132	B	T4	U	N	165 000,00 €	1 250,00 €
0,938									
5 Olhão - Periferia	Chave Casa		113	M	T4	U	S	120 000,00 €	1 061,95 €
3 Olhão Av. Ber. Silva	Imob. Bernardes		132	B	T4	U	S	160 000,00 €	1 212,12 €

0,876
F. Homog. 1,078

2 Estado Conservação

AMOSTRAS	PROMOTOR	ÁREA		VARIÁVEIS				VALOR	VALOR/m2
		Terreno	Uso Princ.	Local.	Tipologia	Est. Cons.	Estac.		
1 Olhão - Centro	Janela Algarvia		120	B	T4	N	S	165 000,00 €	1 375,00 €
3 Olhão Av. Ber. Silva	Imob. Bernardes		132	B	T4	U	S	160 000,00 €	1 212,12 €
1,134									
7 Olhão - Quelfes	ERA		150	M	T4	N	N	160 000,00 €	1 066,67 €
6 Olhão - Marim	AbaHome		145	M	T4	U	N	170 000,00 €	1 172,41 €

0,910
F. Homog. 1,078

3 Est. em cave

AMOSTRAS	PROMOTOR	ÁREA		VARIÁVEIS				VALOR	VALOR/m2
		Terreno	Uso Princ.	Local.	Tipologia	Est. Cons.	Estac.		
5 Olhão - Periferia	Chave Casa		113	M	T4	U	S	120 000,00 €	1 061,95 €
4 Olhão - Norte	ERA		160	M	T4	U	N	160 000,00 €	1 000,00 €
1,062									
2 Olhão - EN 125	Particular		135	M	T4	U	S	149 900,00 €	1 110,37 €
4 Olhão - Norte	ERA		160	M	T4	U	N	160 000,00 €	1 000,00 €

1,110
F. Homog. 1,085



7

ANEXO 6:

MÉTODO DO VALOR RESIDUAL DINÂMICO –
DISCOUNTED CASH FLOW (DCF)





ANEXO III

Minuta de Contrato de Promessa de Compra e Venda



Minuta de Contrato Promessa de Compra e Venda

ENTRE,

Primeiro Contratante:

Eduardo Pinto Contreiras & Filhos, Lda., sociedade por quotas, com sede no Sítio do Peral, Cx Postal 28A, 81150-052, São Brás de Alportel, matriculada na Conservatória do Registo Comercial de São Brás de Alportel sob o número único de matrícula e identificação fiscal 500091366, com o capital social de 1 000.000,00 euros, aqui representada por _____, na qualidade _____, adiante simplesmente designada por “*Empresa Privada*”;

Segundo Contratante:

Município de Olhão, pessoa coletiva de direito público com o n.º 506321894, neste acto representado pelo Dr. António Miguel Ventura Pina, na qualidade de Presidente da Câmara Municipal de Olhão, doravante designado por “*Município de Olhão*”;

E CONSIDERANDO QUE:

- A) Considerando que o acesso à habitação é um dos pilares da visão estratégica de desenvolvimento da cidade de Olhão, nomeadamente a necessidade de permitir aos jovens o acesso a habitação dentro do perímetro urbano, com preços sustentáveis e consentâneos com uma taxa de esforço realista e razoável.



- B) É de reconhecer que será necessário que o Município, para a realização desta visão estratégica, dentro das suas competências, execute um projeto de construção de habitação a custos controlados, operação que carecerá da aquisição de um prédio urbano com características especiais e adequadas (designadamente quanto à dimensão, proximidade do núcleo urbano da cidade e capacidade de construção à luz dos instrumentos de gestão territoriais existentes), que não existe no património do Município.
- C) E considerando que, após a verificação dos serviços municipais (que dispõem de ferramentas de reconhecimento dos prédios existentes e das condicionantes urbanísticas a estes impostas pelos instrumentos de gestão territorial aplicáveis), que para suprir as especialidades desta necessidade pública apenas existe um prédio urbano, sito dentro do perímetro urbano de Olhão, que preenche os requisitos necessários a esta operação construção de habitação a custos controlados e que já foi alvo de procedimento de licenciamento, o que melhor permite considerar os condicionalismos urbanísticos existentes.

É celebrado e reciprocamente aceite o presente contrato promessa de compra e venda que se regerá pelas cláusulas seguintes:

Cláusula 1.ª

(Objeto do Contrato)

A **Empresa Privada** é proprietária e legítima possuidora do prédio urbano composto por terreno para construção urbana, com a área de 2 500,00 m², e melhor descrito na Conservatória do Registo Predial de Olhão sob o n.º 5059/20020312 e inscrito na matriz predial urbana sob o artigo n.º 6277, freguesia e concelho de Olhão, (conforme verificável pelos documentos ora em anexo ao presente contrato).



Cláusula 2.ª

(Preço)

Pelo presente contrato a **Empresa Privada** promete vender ao **Município de Olhão**, que promete comprar, o imóvel descrito na cláusula primeira, pelo preço global de 670 000,00€ (seiscentos e setenta mil euros), sendo o **Município de Olhão** responsável pelo pagamento integral do valor da aquisição.

Cláusula 3.ª

(Obrigações da Empresa Privada)

O imóvel objeto do presente contrato será vendido totalmente livre de quaisquer ónus ou encargos e de pessoas e bens.

Cláusula 4.ª

(Pagamento e Condições Contratuais)

1. O preço do imóvel prometido vender será integralmente pago no ato da escritura pública ou contrato definitivo, que só poderá ocorrer após a necessária concessão do Visto à minuta do contrato definitivo, em sede de fiscalização prévia do Tribunal de Contas.
2. No caso de não se verificar a condição referida no número anterior, o presente contrato fica automaticamente resolvido, sem que qualquer das partes tenha direito a receber das outras qualquer espécie de indemnização.

Cláusula 5.ª

(Contrato Definitivo)

1. Após a concessão de Visto pelo Tribunal de Contas, o **Município de Olhão** disso informará a **Empresa Privada**, através de carta registada, no prazo de 10 (dez) dias contados a partir da notificação do ato, devendo ser marcada a escritura pública definitiva de compra e venda no prazo máximo de 30 (trinta) dias a contar da referida comunicação.



2. A marcação da escritura pública definitiva será assim efetuada pelo **Município de Olhão** que dentro do prazo máximo estipulado no número anterior deverá avisar a **Empresa Privada** para o local da sua sede, por carta registadas e com uma antecedência mínima de 8 (oito) dias, sobre o local, dia e hora para a sua celebração.

Cláusula 6.ª

(Despesas)

1. Todas as despesas notariais, registrais e demais taxas e impostos resultantes da efetiva transmissão do imóvel objeto do presente contrato, se aplicável, correrão por conta do **Município de Olhão**.
2. Todas as despesas notariais, registrais e demais taxas e impostos, incluindo os municipais, que incidirem sobre o imóvel objeto do presente contrato, anteriores à celebração do contrato prometido que titule a transmissão da propriedade, independentemente de só serem exigíveis posteriormente a essa data, serão da exclusiva responsabilidade da **Empresa Privada**.

Cláusula 7.ª

(Domiciliação Convencionada)

Todas as comunicações entre as partes no âmbito do presente contrato deverão ser feitas por escrito e remetidas por correio mediante carta registada com aviso de receção para os endereços indicados no início do contrato ou outras, desde que previamente comunicado por escrito às contrapartes.



Cláusula 8.ª

(Execução Específica)

O presente contrato promessa fica sujeito à cláusula da execução específica prevista no art.º 830 do Código Civil, sem prejuízo da parte não faltosa recorrer a quaisquer outros meios legais ao seu dispor.

Cláusula 9.ª

(Lei Aplicável e Jurisdição)

O presente contrato fica sujeito à Lei Portuguesa e para todas as questões dele emergentes as partes elegem o foro do Tribunal da Comarca de Olhão, com expressa renúncia a qualquer outro.

O presente Contrato é feito em duplicado, ficando um exemplar na posse da cada uma das partes, valendo como original, possui todas as suas folhas rubricadas e vai ser assinado.

Olhão, ao dia ____ de _____ de 2018

Pl' A Empresa Privada

O _____,

Pl' O Município de Olhão

O Presidente,

registo predial
online

Certidão Permanente

Código de acesso: PP-1454-78858-081005-005059

DESCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

URBANO

SITUADO EM: Quelfes

Rua Antonio Henrique Cabrita - Brancanes

ÁREA TOTAL: 2500 M2

ÁREA DESCOBERTA: 2500 M2

MATRIZ n.º: 6227 NATUREZA: Urbana

COMPOSIÇÃO E CONFRONTAÇÕES:

Terreno para construção urbana.

Norte: Rogério Pontes Salvador e outros; Sul: Câmara Municipal de Olhão; Nascente: Manuel Pedro Soares e Rua António Henrique Cabrita; Poente: Sulprojectos, Ld.* e Francisco Pedro Lopes, Ld.*.

Desanexado do descrito sob o n.º 272/19850329.

O(A) Conservador(a)

Mário Mateus de Carvalho

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

Conservatória do Registo Predial de Olhão.

P. 2466 de 2011/06/07 15:32:52 UTC - Aquisição

registado no Sistema em: 2011/06/07 15:32:52 UTC

ROVISÓRIO POR NATUREZA - Artigo 92º n.º1 al. g) e n.º 4

AUSA : Compra

CONFIRMADO EM: 2011/06/09

UJEITO(S) ATIVO(S):

* EDUARDO PINTO CONTREIRAS & FILHOS, LIMITADA

IPC 500091366

Endereço: Sítio do Peral, Cx. Postal 28A

Localidade: São Brás de Alportel

* EURIPRIVA - CONSTRUÇÕES, LIMITADA

IPC 507901800

Endereço: Sítio do Peral Cx. Postal 28-A

Localidade: São Brás de Alportel

UJEITO(S) PASSIVO(S):

FRANCISCO PEDRO LOPES, LDA

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

NIPC 500354626

** SULPROJECTOS - ESTUDOS TÉCNICOS DE ARQUITECTURA E ENGENHARIA, LDA
NIPC 500763585

PRAZO PARA A CELEBRAÇÃO DO CONTRATO PROMETIDO: 24 de Agosto de 2011.

O(A) Conservador(a)
Mário Mateus de Carvalho

1ª Conservatória do Registo Predial de Oeiras.
AVERB. - AP. 1795 de 2011/08/23 15:15:43 UTC - Conversão em Definitiva
Registado no Sistema em: 2011/08/23 15:15:43 UTC
DA APRESENT. 2466 de 2011/06/07 - Aquisição

E ACTUALIZADO:

* "EDUARDO PINTO CONTREIRAS & FILHOS, LDA"
Quota adquirida: 19/20
*"EURIPRIVA - CONSTRUÇÕES, LDA"
Quota adquirida: 1/20

O(A) Conservador(a)
Rui Miguel Madureira de Almeida

2ª Conservatória do Registo Predial de Sintra.
AP. 1049 de 2012/06/04 12:45:03 UTC - Penhora
Registado no Sistema em: 2012/06/04 12:45:03 UTC
ABRANGE 2 PRÉDIOS

DATA DA PENHORA: 2012/06/04

QUANTIA EXEQUENDA: 18.788,98 Euros

SUJEITO(S) ATIVO(S):

** I.C.V. - CARPINTARIA, LDA
NIF 501304924
Morada: Área Empresarial de Marim, Lote A
Localidade: Olhão

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

** EDUARDO PINTO CONTREIRAS & FILHOS, LDA
NIPC 500091366

2º Executivo nº 508/12.5TBOLH - Tribunal Judicial Olhão - 3º Juízo
PENHORA SOBRE 19/20

O(A) Ajudante
Helena Maria Preguiça Paiva Lopes

Conservatória do Registo Predial de Faro.
P. 95 de 2014/06/27 09:41:28 UTC - Hipoteca Voluntária
Registado no Sistema em: 2014/06/27 09:41:28 UTC

QUOTA HIPOTECADA: 19/20

VALOR CAPITAL: 179.441,87 Euros

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

MONTANTE MÁXIMO ASSEGURADO: 270.496,24 Euros

SUJEITO(S) ATIVO(S):

** FAZENDA NACIONAL

NIPC 600000079

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

** EDUARDO PINTO CONTREIRAS & FILHOS, LDA

NIPC 500091366

FUNDAMENTO: Garantia do pagamento em prestações da quantia exequenda no valor de 179 441,87€; juros de mora: 34 588,06€; custas processuais: 2 367,06€ e acréscimo legal de 25% - 54 099,25€, num total de 270 496,24€, referente ao Processo de Execução Fiscal n° 647 020 130 100 4473, do Serviço de Finanças de São Brás de Alportel, em que é executada a referida sociedade.

O(A) Adjunto(a) do Conservador(a), em substituição
Licínia Silva Neves

Conservatória do Registo Civil, Predial, Comercial e Automóveis de Montemor-o-Novo
AP. 19 de 2016/04/25 12:40:03 UTC - Aquisição
Registado no Sistema em: 2016/04/25 12:40:03 UTC

CAUSA : Compra

QUOTA ADQUIRIDA: 1/20

SUJEITO(S) ATIVO(S):

** BLOGCETRA UNIPessoal, LDA

NIPC 510081932

Sede: Rua António Belchior Júnior, n° 2, 4°, esq., Faro

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

** EURIPRIVA - CONSTRUÇÕES, LDA

NIF 507901800

O(A) Conservador(a)
Maria Idália Bico Rosa Mendes

REGISTOS PENDENTES

Não existem registos pendentes.

Certidão permanente disponibilizada em 10-05-2017 e válida até 10-11-2017



MUNICÍPIO DE OLHÃO
CÓDIGO POSTAL 8700-852

PROPOSTA NÚMERO OITENTA E DOIS BARRA DOIS MIL E DEZOITO - AQUISIÇÃO DE IMÓVEL DA CDH PARA CONSTRUÇÃO A CUSTOS CONTROLADOS - Presente uma proposta subscrita pelo senhor Presidente da Câmara Municipal, referente ao assunto em título, cuja cópia se encontra em anexo à minuta da presente ata. Deliberado por unanimidade dos votos, aprovar os diversos pontos da presente proposta.-----

Reunião de 07 / 05 / 18
 A proposta foi aprovada
 por maioria / unanimidade com os votos:
 favoráveis 14 votos

(Ps e Reservas P. Junta)
 (S. P. Unidos das Fone/Fuente)

Proposta n.º 83/2018



Município de Olhão

DOC
8

Aquisição pelo Município de Imóvel Destinado à Construção de Parque de Estacionamento.

9 VOTOS
 C CDU, BE S do PSD/PSD e
 (DS/PP)

Considerando que é de conhecimento público que a cidade de Olhão tem merecido uma exponencial procura em termos turísticos, onde se podem incluir as intervenções imobiliárias (compra e venda e operações urbanísticas de conservação, alteração e reconstrução) correspondentes à utilização de imóveis para primeira e segunda habitação, o que criou uma enorme pressão do ponto de vista infraestrutural relativamente às necessidades de estacionamento dentro do perímetro urbano, mais propriamente dentro do que é entendido como zona histórica da cidade (vide a delimitação do Plano de Pormenor da Zona Histórica), área que não foi programada nem dimensionada para o enorme afluxo automóvel que ora se verifica.

E reconhecendo que é premente a construção de um parque de estacionamento dentro do perímetro urbano da cidade de Olhão, nomeadamente junto à zona histórica da cidade para que melhor possa servir os interesses dos cidadãos, visitantes e profissionais do comércio local (no seguimento da pretendida revitalização da Rua das Lojas e artérias limítrofes) e que não existe no património do Município qualquer imóvel que possa satisfazer tais pretensões.

É pois inequívoco, após a verificação dos serviços municipais (que dispõem de ferramentas de reconhecimento dos prédios existentes e das condicionantes urbanísticas a estes impostas pelos instrumentos de gestão territorial aplicáveis), que para suprir as especialidades desta necessidade pública existe um prédio urbano, sito dentro do perímetro urbano de Olhão e junto da zona histórica da cidade, que preenche os requisitos necessários a esta operação de construção de um parque de estacionamento.

Este imóvel é denominado por Antigas Instalações da LEO, um prédio urbano composto por morada de casas térreas com um compartimento e quintal, destinado a habitação, com a área de 1 139,8400 m², e melhor descrito e inscrito na matriz predial urbana sob o artigo n.º 14373, freguesia e concelho de Olhão, sendo ora propriedade das entidades Santa Casa da Misericórdia de Olhão, Centro de Bem Estar Social de Nossa Senhora de Fátima de Olhão, O Grupo de Bem Fazer Celeiro do Amor e Associação Cultural e Apoio Social de Olhão, que já manifestaram pretender alienar o prédio pelo valor de 490 000,00€ (quatrocentos e noventa mil euros) (Anexo I).

Ora este valor, por se considerar estar muito além do valor apresentado na avaliação efetuada por técnico credenciado e independente (Anexo II), deve ser negociado e apresentada a proposta pelo valor referido na avaliação, o qual deve ser entendido como capaz de satisfazer os princípios legais de economia, eficácia e eficiência que uma aquisição de imóveis por entidades públicas deverá observar, sendo igualmente de entender que estão cumpridos e garantidos os princípios gerais de atividade pública.

Desde logo, e seguindo a previsão do disposto na alínea c) do n.º 3 do art.º 52 da Lei de Enquadramento Orçamental, aprovada pela Lei n.º 151/2015, de 11 de setembro, na sua redação atual, dever-se-á considerar que a despesa originada pela aquisição proposta é económica pois para além de não existir qualquer alternativa menos onerosa, o valor é idêntico ao valor referido pela avaliação imobiliária e substancialmente inferior ao pedido pelas entidades, o que demonstra bem a preocupação de cumprimento do princípio da economia.

Por outro lado dever-se-á igualmente considerar que esta proposta de aquisição cumpre igualmente o princípio da eficiência pois permitirá não só oferecer mais lugares de estacionamento aos cidadãos residentes e visitantes como permitirá a manutenção da traça do edifício existente recuperando uma zona que de momento se encontra degradada.

Igualmente dever-se-á entender como cumprido o princípio da eficácia pois a aquisição ora proposta permitirá alcançar o objetivo que está na sua fundamentação, ou seja, permitirá revitalizar o comércio local e a oferta turística existente na zona histórica da cidade e garantir um maior número de lugares de estacionamento onde hoje em dia praticamente inexistem.

Para mais dever-se-á da mesma forma entender que foram cumpridas as normas dispostas no Regime Jurídico do Património Imobiliário Público, aprovado no Decreto-Lei n.º 280/2007 de 7 de Agosto, na sua redação atual, pois como foi supramencionado, as especialidades da necessidade pública em questão (uso inerente e localização) fundamentam a desnecessidade de consulta ao mercado por inexistência de alternativa a preços semelhantes (para tal bastará apenas verificar os imóveis disponíveis no mercado).

E recordando que a aquisição de bens imóveis deve obedecer ao disposto na Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, devendo para o efeito a Câmara Municipal, sempre que o valor de aquisição seja superior a 1000 (mil) vezes a retribuição Mínima Mensal garantida (RMMG), o que não é o caso mas que se entende por cumprimento do princípio da proporcionalidade, obter a autorização da Assembleia Municipal para o efeito, competindo à Câmara Municipal a gestão de instalações e dos serviços.

Tenho a honra de propor que a Câmara Municipal de Olhão delibere, ao abrigo do disposto na alínea ccc) do n.º 1 do art.º 33 e da alínea i) do n.º 1 do art.º 25 da Lei n.º 75/2013, de 12 de Setembro, submeter à apreciação e votação da Assembleia Municipal:

1 - Autorização para adquirir, pelo valor de 440 000,00€ (quatrocentos e quarenta mil euros), o imóvel denominado por Antigas Instalações da LEO, prédio urbano composto por morada de casas térreas com um compartimento e quintal, destinado a habitação, com a área de 1 139,8400 m², e melhor descrito e inscrito na matriz predial urbana sob o artigo n.º 14373, freguesia e concelho de Olhão.

2 - Aprovar a minuta de contrato de promessa de compra e venda em anexo (Anexo III).

Tenho ainda a honra de propor que a Câmara Municipal aprove a presente proposta em minuta nos termos do art.º 57 da Lei n.º 75/2013, de 12 de Setembro.

Olhão, 26 de Abril de 2018

O Presidente da Câmara Municipal



(António Miguel Ventura Pina)

ANEXO I

Manifestação de Interesse na Venda

ASSOCIAÇÃO CULTURAL E DE APOIO SOCIAL DE OLHÃO
Instituição Particular de Solidariedade Social
Pessoa coletiva de utilidade pública
Fundada em 21 de Janeiro 1932



Exmo.(a) Sr.(a)
Presidente do
Município de Olhão
Largo Sebastião Martins Mestre
8700-377 Olhão

N/Ref.: DIR_1855/2017

Data: 29/5/2017

ASSUNTO: Proposta de venda Imóvel Artº 1394 (antigas instalações LEO)

No seguimento do interesse no Imóvel inscrito na matriz artigo nº 1394, freguesia de Olhão, conhecido por armazém da LEO, os representantes das Instituições herdeiras da herança Dr. Aires de Mendonça estão disponíveis para vender o Imóvel em questão pelo valor de 490.000,00€.

Aguardamos, no entanto, uma resposta da Câmara que V. Exa. dirige.

Com os melhores cumprimentos,

A direção.

JC/CG

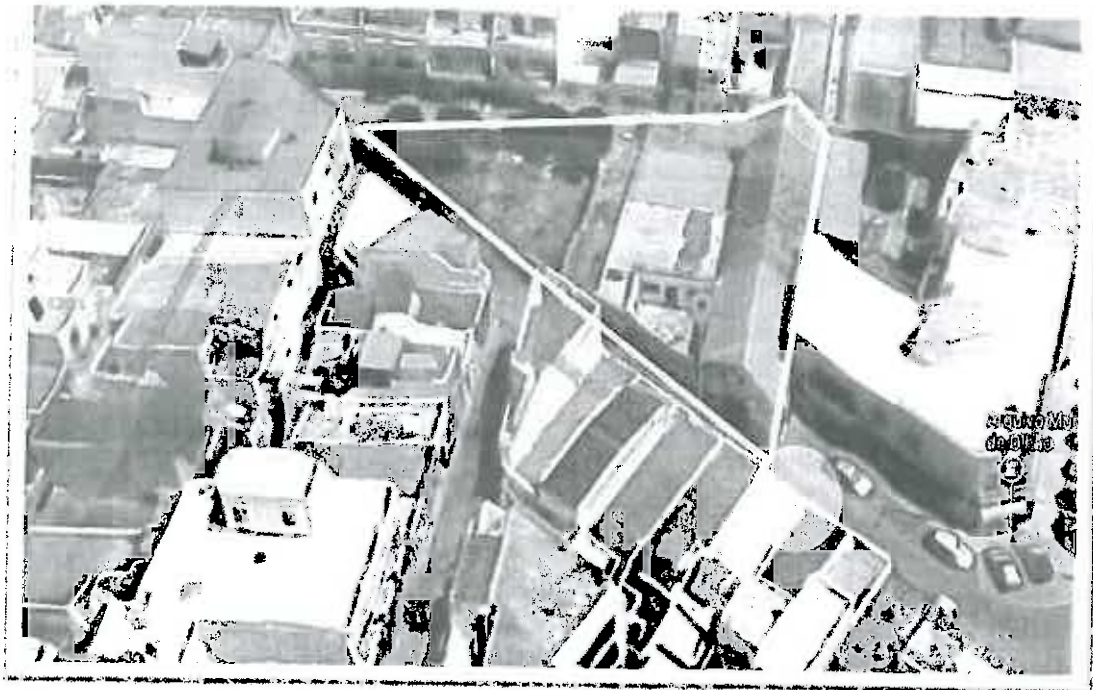
ANEXO II

Relatório de Avaliação Imobiliária



Consultoria, Negócios e Formação, Lda.

RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO



Requerente:

**ACASO - Assoc.Cultural e de Apoio Social de Olhão e
Outros**

ARMAZÉM

**Artigo Matricial n.º 1394 - Rua Gonçalo Velho
Olhão**

Agosto 2017



Consultoria, Negócios e Formação, Lda.

RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

AVALIAÇÃO

REAVALIAÇÃO

Requerente	ACASO - Assoc. Cultural e de Apoio Social de Olhão e Outros	Pr.º N.º	501350543
Proponente	Requerente	NIF	
Atual Proprietário	Requerente	NIF	
Perito Avaliador	JOSÉ MANUEL GONÇALVES COELHO	CMVM	AVFII/08/032/001
Entidade Patronal	CNF - CONSULTORIA, NEGÓCIOS E FORMAÇÃO, LDA	CMVM	AVFII/08/032

1 - Dados Relevantes

Recepção de Documentos	14/08/2017
Adjudicação da Avaliação	14/08/2017
Visita ao local	21/08/2017
Conclusão do Relatório	23/08/2017
Emissão e Envio do Relatório	23/08/2017
Anterior Avaliação CNF	10/11/2009
Última Avaliação Entidade Externa	

2 - Tipo de Imóvel (Natureza / Utilização)

Urbano	<input checked="" type="checkbox"/>	Rústico	<input type="checkbox"/>	Misto	<input type="checkbox"/>
Utilização:	Armazém				

3 - Identificação

Descrição Predial (n.º e data):	
Inscrição matricial:	1394
Alvará de Licença de Utilização (n.º e data):	
Certificado Energético (n.º e termo):	

4 - Localização

Rua/Av.º/Úrbz./Empreendimento/Praça/Sítio:
Rua Gonçalo Velho - Antigo armazém de materiais e gás da ex-LEO

Lote/Bloco/N.º Policial:

Andar/Fracção:

Código Postal: 8700-368

Localidade:
Olhão

Coordenadas:
37°01'40.8"N
7°50'26.1"W

Freguesia:
Olhão

Concelho:
Olhão

Distrito:
Faro

Confrontações:

Norte: _____

Nascente: _____

Sul: _____

Poente: _____

Freguesia: _____



f

5 - Caracterização do local

Facilidade de Estacionamento: Sim	Infra-Estruturas	Enquadramento
Acessos: Sim	Rede Viária: Sim	Local/Regional: Bom
Transportes: Sim	Saneamento Básico: Sim	Urbano: Bom
Comércio: Sim	Energia: Sim	Paisagístico/Ambiental: Irrelevante
Serviços: Sim	Telefones/Fibra Óptica: Sim	Instrumentos de Ordenamento Local / Regional: PDM / Protalgarve
Estabelecimentos de Ensino: Sim	Outras: Gás canalizado	Apreciação Global do Local: Bom
Zonas Verdes: Não	Estado das Infra-Estruturas: Bom	
Envolvente: Urbano consolidado		

6 - Composição

Do Imóvel em avaliação:

- Armazéns de um piso, logradouro coberto e quintal
- Área total: 1 139,840 m²
- Área coberta: 284,240 m²
- Desenvolvimento: 3 frentes para arruamentos públicos

7 - Estado e Características do Imóvel

Tipo de Estrutura: Paredes resistentes e cobertura em Madeira e Metálicas

Qualidade de Construção e acabamentos: Reduzida

Equipamentos/Instalações Especiais: Não aplicável

Estado de Conservação: carente

Disposição do espaço interior: Adequado ao último uso

Outras Considerações: -----

8 - Áreas

Origem/Forma de Obtenção das Áreas: Caderneta Predial Urbana	
Construções não Legalizadas:	
<input type="checkbox"/> Não <input checked="" type="checkbox"/> Sim	
Tipo:	Áreas:
Áreas Consideradas na Avaliação:	
<input type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não	

Terreno	1 139,84 m ²
Encerrada-r/c	1 000,00 m ²
Encerrada-and.	1 800,00 m ²
Arrecad.	- m ²
Cave	1 000,00 m ²
Estaciona.	- m ²
Pérgolas	- m ²
C.Comuns	- m ²
Terraços	200,00 m ²
Piscina	- m ²
Logradouro	- m ²

9 - Rendas Atuais / Mensal (€)

n/a

10 - Rendas Estimadas / Mensal (€)

n/a

11 - Conservação/ Condomínio / Mensal (€)

n/a



Avaliação						
Método do Custo						
Valor do Terreno e Custo Directo de Construção						
A. - Terreno	1 139,84	m ² X	€ 395 /m ²	≈	€ 449 937	€ 449 937
Encerrada-r/c	1 000,00	m ² X	€ 443 /m ²	≈	€ 442 800	
Encerrada-and.	1 800,00	m ² X	€ 554 /m ²	≈	€ 996 300	
D. - Arrecad.	-	m ² X	- /m ²	≈	€ -	
E. - Cave	1 000,00	m ² X	€ 467 /m ²	≈	€ 467 400	
F. - Estaciona.	-	m ² X	- /m ²	≈	€ -	
G. - Pérgolas	-	m ² X	- /m ²	≈	€ -	
H. - C.Comuns	-	m ² X	- /m ²	≈	€ -	
I. - Terraços	200,00	m ² X	€ 320 /m ²	≈	€ 63 960	
J. - Piscina	-	m ² X	- /m ²	≈	€ -	
K. - Logradouro	-	m ² X	- /m ²	≈	€ -	
Total						€ 1 970 460 € 2 420 397

Custo de Investimento		
A. - Terreno		€ 449 937
B. - Custo directo de construção		€ 1 970 460
C. - Encargos	12% x (B)	€ 236 455
D. - Margem bruta do promotor	20% x (A + B + C)	€ 531 370
E. - Valor no estado novo (A + B + C + D)		€ 3 188 222
F. - Depreciação Física	0% x (B + C + D)	€ -
G. - Depreciação Funcional	0% x (B + C + D)	€ -
H. - Depreciação Económica	0% x (B + C + D)	€ -
I. - Valor final (E - F - G - H)		€ 3 188 222

Método de Mercado			
Área ponderada (excluindo c. comuns , estacionamento , garagens , piscinas e logradouros) :			
Ap =			2 800 m2
Valor de mercado :			
- Área r/c	1 000 m2 X	€ 1 100 /m2	€ 1 100 000
- Área andares	1 800 m2 X	€ 1 100 /m2	€ 1 980 000
- Piscina	- m2 X	€ - /m2	€ -
- Logradouro	- m2 X	€ - /m2	€ -
- Total			€ 3 080 000

12.3 - Método de Rendimento			
Rendimento	Euros/m ²	Mensal	Anual
Efectivo	€ -	€ -	€ -
Actualmente provável	€ -	€ -	€ -

Taxa de capitalização bruta	
100 x Renda anual bruta / valor atribuido = T.C.B. (%)	
(100 x € -) /	€ - ≈ %

12.4 - Comparação de Critérios de Avaliação

Método do Rendimento (MR)	€ -
Método do Custo (MC)	€ 3 188 222,45
Método de Mercado (MM)	€ 3 080 000,00

12.5 - Obras

A) Valor actual do imóvel:	€ -
B) Percentual da const. executada:	
C) Valor das Obras a Efectuar:	€ -
D) Valor do imóvel após as obras efectuadas:	€ -

Fundamentação dos métodos escolhidos:

O método do custo, usado para estimar o valor de um bem imóvel, expresso em unidades monetárias, no pressuposto de uma construção nova, no mesmo local, com os mesmos materiais, submetidos aos danos de antiguidade perceptíveis à data da avaliação.

O método do mercado ou método comparativo de mercado, usado para estimar o valor de um bem imóvel, expresso em unidades monetárias, através da comparação dos valores de transação de imóveis semelhantes e que sejam comparáveis ou sujeitos a uma homogeneização, obtidos através de prospeção efetuada e de conhecimento do mercado local, numa determinada data.

Justificação das taxas:

as taxas aplicadas são as correntemente utilizadas para a determinação dos custos directos e indirectos da construção na região, na data da avaliação.

**Prospecção de Mercado**

Tipologia	Localização	Cert.Energ.	Ano	Valor de Venda	Abc-m2	€/m2	Observações
T2	Baixa	"A+"	2005	€ 120 000,00	112	€ 1 071	estac. na cave
T2	Escola Fr.Fern.Lopes	"D"	2001	€ 70 000,00	82	€ 854	estac. na cave
T2	Bombeiros	"F"	novo	€ 100 000,00	86	€ 1 163	estac. na cave
T2	Bombeiros	"B"	novo	€ 125 000,00	107	€ 1 168	estac. na cave
					N.º fogos	€/fogo	
Lote	Esc.Alberto Iria			€ 225 000,00	8	€ 28 125	cave para estacionam.
Lote	Cotovias-Quelfes			€ 700 000,00	21	€ 33 333	cave para estacionam.
Lote	Av.Bombeiros Municipais			€ 225 000,00	8	€ 28 125	cave para estacionam.
				PRÉDIO EM AVALIAÇÃO			
				€ 440 000,00	15	€ 29 333	

Fonte da Informação: Internet, Contacto telefónico e Imobiliárias

Outras Informações:

Valor de Avaliação do prédio para construção de edifício de habitação coletiva

PVT - Presumível Valor de Transacção € 440 000,00

Perspectiva de Manter o valor no Tempo:

boa

Facilidade de Comercialização do Imóvel:

demorada

Observações

- O edifício, que já está em estado de conservação algo detorado, encontrava-se sem uso o que proporciona uma degradação continuada e cada vez mais onerosa para eventual recuperação;
- Por esta razão, mantivemos a avaliação do prédio pela capacidade construtiva que o P.D.M. de Olhão lhe confere;
- Relativamente ao momento da avaliação anterior regista-se que a alienação está mais difícil porquanto as entidades bancárias, especializadas no crédito à construção estão a privilegiar a concessão de crédito para os ativos imobiliários que detêm, criando dificuldades ou mesmo negando a concessão deste tipo de crédito para empreendimentos externos.
- 4. Capacidade construtiva**
 - P.D.M: Espaço Urbano Estruturante I
 - Regulamento do PDM – art.º 49º, n.º 6
 - Construção Previsional: Cave + R/C + 2 Andares /

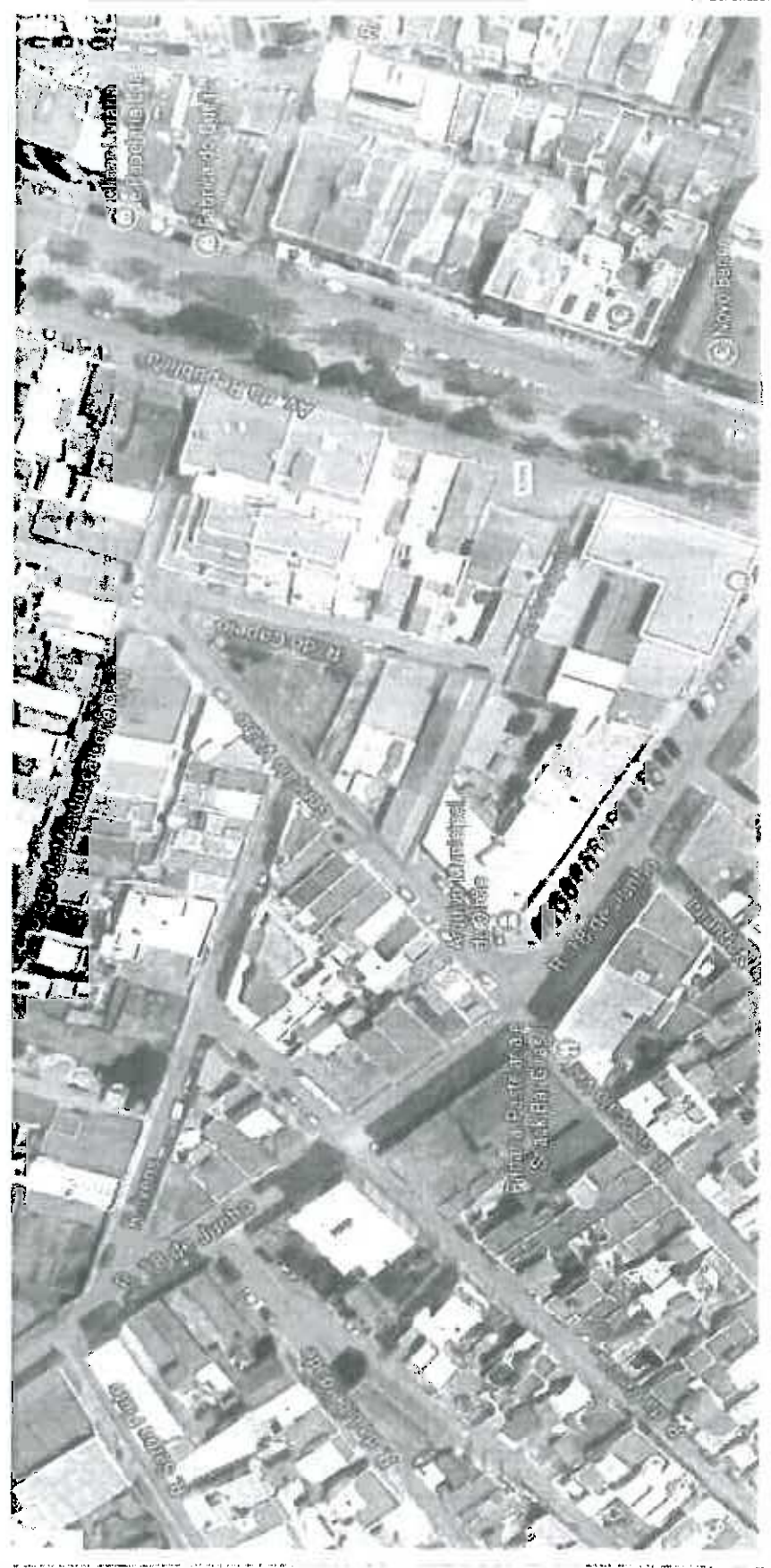
Documentos de Suporte

Procedemos à avaliação da propriedade com base nos documentos e informações disponibilizados pelo cliente.



Consultoria, Negócios e Formação, Lda.

15 - Relatório Fotográfico



5/6

Sociedade por Quotas • Capital Social 5.000,00 Euros • Cons. Reg. Olhão / Contribuinte N.º 503 443 689
Registada na CMVM sob o n.º AVFI/08/032 / NIB: 0045 7104 4024 4002 8304 7 - CCA
Rua João dos Santos, 13 - 2.º • Telefone / Fax 289 702 304 • 8700 - 482 OLHÃO
Rua das Flores, 67 - 3.º Esq. 2755-044 CASCAIS
geral.cne@gmail.com



16 - Pressupostos Gerais e de Responsabilização

16.1 - Informação e Documentação

Procedemos à avaliação da propriedade com base nos documentos e informações disponibilizados pelo requerente. Consequentemente, o relatório de avaliação, de acordo com o nosso conhecimento do bem, traduz com rigor o objeto de avaliação, na estrita medida da conjugação com os elementos documentais facultados e das informações adicionais que sobre o mesmo tenham sido recolhidas.

16.2 - Incompatibilidade - Art.º 19.º da Lei n.º 153/2015 de 14 de Setembro

O Técnico envolvido não tem qualquer interesse presente ou futuro no bem objeto de avaliação, reflectindo-se assim no Relatório a total isenção e imparcialidade de análise

16.3 - Prédio em avaliação

Foi considerado livre de restrições onerosas, encargos ou direitos de uso e de quaisquer ónus ou encargos, que não se encontrava contaminado e que não foi alvo de qualquer utilização contaminante ou potencialmente contaminante. O Técnico visita e observa cuidadosamente o bem objeto de avaliação, tendo coligido os elementos disponíveis para, em conjugação com os restantes elementos documentais relativos ao mesmo bem, elaborar o competente relatório

16.4 - Finalidade

O presente relatório deverá ser utilizado apenas pelos seus destinatários e com o fim para o qual foi elaborado.

16.5 - Publicação

Quer a totalidade, quer parte deste relatório ou referências ao mesmo não podem ser incluídas em qualquer tipo de publicação, circular ou declaração, sem a nossa autorização por escrito da forma e do contexto.

16.6 - Verificação

Recomendamos que se verifique toda a informação fornecida por este relatório bem como a validade dos pressupostos adaptados, antes de se proceder a qualquer transação financeira.

16.7 - Enquadramento legal

O presente Relatório foi elaborado sem auxílio profissional relevante de outrem e baseou-se em pressupostos adequados, estabelecidos em conformidade com as metodologias de apreciação técnica prosseguidas para qualquer outro relatório no cumprimento das exigências legais em vigor nesta data.

16.8 - Variante a estes pressupostos

Qualquer alteração destes implica uma reformulação do presente relatório de avaliação.

Olhão 23 de Agosto de 2017

O Perito avaliador

Nome: CNF - CONSULTORIA, NEGÓCIOS E FORMAÇÃO, LDA
NIF: 503443689
N.º Reg CMVM: AVF11/08/032
Apólice de Seguro nº: 01700881
Compª de Seguros: CAIXA SEGUROS
Validade: 16-06-2017
APAE Membro Coletivo n.º: 45

Ass:

Nome: José Manuel Gonçalves Coelho NIF: 103692410

N.º Reg CMVM: PAI/2016/0420

APAE associado n.º: 1105



IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO

DISTRITO: 08 - FARO CONCELHO: 10 - OLHÃO FREGUESIA: 03 - OLHÃO

ARTIGO MATRICIAL: 1394 NIP:

Descrito na C.R.P. de : OLHÃO sob o registo nº: 14373

LOCALIZAÇÃO DO PRÉDIO

Av./Rua/Praça: Rua Gonçalo Velho Nº: 1 e 3 Lugar: OLHÃO Código Postal: 8700-475 OLHÃO

DESCRIÇÃO DO PRÉDIO

Tipo de Prédio: Prédio em Prop. Total sem Andares nem Div. Susc. de Utiliz. Independente

Descrição: Morada de casas térreas com 1 compartimentos e quintal.

Afectação: Habitação Nº de pisos: 1 Tipologia/Divisões: 1

ÁREAS (em m²)

Área total do terreno: 1.139,8400 m² Área de implantação do edifício: 284,2400 m² Área bruta de construção: 284,2400 m² Área bruta dependente: 0,0000 m² Área bruta privativa: 284,2400 m²

DADOS DE AVALIAÇÃO

Ano de inscrição na matriz: 1986 Valor patrimonial actual (CIMI): €89.427,83 Determinado no ano: 2015

Tipo de coeficiente de localização: Habitação Coordenada X: 225.899,00 Coordenada Y: 6.807,00

$$\begin{array}{cccccccccccc} \boxed{Vt^*} & = & \boxed{Vc} & \times & \boxed{A} & \times & \boxed{Ca} & \times & \boxed{Cl} & \times & \boxed{Cq} & \times & \boxed{Cv} \\ 83.080,00 & = & 615,00 & \times & 299,8876 & \times & 1,00 & \times & 1,30 & \times & 0,980 & \times & 0,35 \end{array}$$

Vt = valor patrimonial tributário, Vc = valor base dos prédios edificados, A = área bruta de construção mais a área excedente à área de implantação, Ca = coeficiente de afectação, Cl = coeficiente de localização, Cq = coeficiente de qualidade e conforto, Cv = coeficiente de vetustez, sendo A = Aa + Ab + Ac + Ad, em que Aa representa a área bruta privativa, Ab representa as áreas brutas dependentes, Ac representa a área do terreno livre até ao limite de duas vezes a área de implantação, Ad representa a área do terreno livre que excede o limite de duas vezes a área de implantação.

Tratando-se de terrenos para construção, A = área bruta de construção integrada de Ab.

* Valor arredondado, nos termos do nº2 do Art.º 38º do CIMI.

Mod 1 do IMI nº: 970848 Entregue em : 2006/03/30 Ficha de avaliação nº: 1069561 Avaliada em : 2006/05/05

TITULARES

Identificação fiscal: 501068031 Nome: SANTA CASA DA MISERICORDIA DE OLHÃO

Morada: R DAMASO DA ENCARNAÇÃO, OLHAO, 8700-000 OLHÃO

Tipo de titular: Propriedade plena Parte: 1/4 Documento: ESCRITURA PUBLICA Entidade: 138850496

Identificação fiscal: 501168451 Nome: CENTRO DE BEM ESTAR SOCIAL DE NOSSA SENHORA DE FATIMA DE OLHAO

Morada: R DAMASO ENCARNACAO 4, OLHAO, 8700-249 OLHAO

Tipo de titular: Propriedade plena Parte: 1/4 Documento: ESCRITURA PUBLICA Entidade: 138850496

Identificação fiscal: 501260625 Nome: O GRUPO DE BEM FAZER CELEIRO DE AMOR

Morada: R SERPA PINTO N S 13/15, OLHAO, 8700-519 OLHAO

Tipo de titular: Propriedade plena Parte: 1/4 Documento: ESCRITURA PUBLICA Entidade: 138850496

Identificação fiscal: 501350543 Nome: ASSOC CULTURAL E APOIO SOCIAL DE OLHÃO



Morada: R DAS LAVADEIRAS 26, OLHAO, 8700-404 OLHAO

Tipo de titular: Propriedade plena **Parte:** 1/4 **Documento:** ESCRITURA PUBLICA **Entidade:** 138850496

ISENÇÕES

Identificação fiscal: 501068031

Motivo: MISERICORDIAS **Início:** 2014 **Valor isento:** €22.356,96

Obtido via internet em 2018-04-20

O Chefe de Finanças

(Maria Suzel Gonçalves Nobre Andrez)

ANEXO III

Minuta de Contrato de Promessa de Compra e Venda

Minuta de Contrato Promessa de Compra e Venda

ENTRE,

Primeiros Contratantes:

Santa Casa da Misericórdia de Olhão, instituição _____, com sede _____, com a identificação fiscal _____, aqui representada por _____, na qualidade _____; **Centro de Bem Estar Social de Nossa Senhora de Fátima de Olhão**, instituição _____, com sede _____, com a identificação fiscal _____, aqui representada por _____, na qualidade _____; **O Grupo de Bem Fazer Celeiro do Amor**, instituição _____, com sede _____, com a identificação fiscal _____, aqui representada por _____, na qualidade _____ e **Associação Cultural e Apoio Social de Olhão**, instituição _____, com sede _____, com a identificação fiscal _____, aqui representada por _____, na qualidade _____, adiante simplesmente designada por “*Entidades Privadas*”;

Segundo Contratante:

Município de Olhão, pessoa coletiva de direito público com o n.º 506321894, neste acto representado pelo Dr. António Miguel Ventura Pina, na qualidade de Presidente da Câmara Municipal de Olhão, doravante designado por “*Município de Olhão*”;

E CONSIDERANDO QUE:

- A) É de conhecimento público que a cidade de Olhão tem merecido uma exponencial procura em termos turísticos, onde se podem incluir as intervenções imobiliárias (compra e venda e operações urbanísticas de conservação, alteração e reconstrução) correspondentes à utilização de imóveis para primeira e segunda habitação, o que criou uma enorme pressão do ponto de vista infraestrutural relativamente às necessidades de estacionamento dentro do perímetro urbano, mais propriamente dentro do que é entendido como zona histórica da cidade (vide a delimitação do Plano de Pormenor da Zona Histórica), área que não foi programada nem dimensionada para o enorme afluxo automóvel que ora se verifica.
- B) Deve ser reconhecido que é premente a construção de um parque de estacionamento dentro do perímetro urbano da cidade de Olhão, nomeadamente junto à zona histórica da cidade para que melhor possa servir os interesses dos cidadãos, visitantes e profissionais do comércio local (no seguimento da pretendida revitalização da Rua das Lojas e artérias limítrofes) e que não existe no património do Município qualquer imóvel que possa satisfazer tais pretensões.
- C) E considerando que após a verificação dos serviços municipais (que dispõem de ferramentas de reconhecimento dos prédios existentes e das condicionantes urbanísticas a estes impostas pelos instrumentos de gestão territorial aplicáveis), que para suprir as especialidades desta necessidade pública existe um prédio urbano, sito dentro do perímetro urbano de Olhão e junto da zona histórica da cidade, que preenche os requisitos necessários a esta operação de construção de um parque de estacionamento.

É celebrado e reciprocamente aceite o presente contrato promessa de compra e venda que se regerá pelas cláusulas seguintes:

Cláusula 1.ª

(Objeto do Contrato)

As **Entidades Privadas** são proprietárias e legítimas possuidoras do imóvel denominado Antigas Instalações da LEO, um prédio urbano composto por morada de casas térreas com um compartimento e quintal, destinado a habitação, com a área de 1 139,8400 m², e melhor descrito e inscrito na matriz predial urbana sob o artigo n.º 14373, freguesia e concelho de Olhão (conforme verificável pelos documentos a anexar ao presente contrato).

Cláusula 2.ª

(Preço)

Pelo presente contrato as **Entidades Privadas** prometem vender ao **Município de Olhão**, que promete comprar, o imóvel descrito na cláusula primeira, pelo preço global de 440 000,00€ (quatrocentos e quarenta mil euros), sendo o **Município de Olhão** responsável pelo pagamento do valor integral da aquisição.

Cláusula 3.ª

(Obrigações das Entidades Privadas)

O imóvel objeto do presente contrato será vendido totalmente livre de quaisquer ónus ou encargos e de pessoas e bens.



Cláusula 4.ª

(Pagamento e Condições Contratuais)

1. O preço do imóvel prometido vender será integralmente pago no ato da escritura pública ou contrato definitivo, que só poderá ocorrer após a necessária concessão do Visto à minuta do contrato definitivo, em sede de fiscalização prévia do Tribunal de Contas.
2. No caso de não se verificar a condição referida no número anterior, o presente contrato fica automaticamente resolvido, sem que qualquer das partes tenha direito a receber das outras qualquer espécie de indemnização.

Cláusula 5.ª

(Contrato Definitivo)

1. Após a concessão de Visto pelo Tribunal de Contas, o **Município de Olhão** disso informará as **Entidades Privadas**, através de carta registada, no prazo de 10 (dez) dias contados a partir da notificação do ato, devendo ser marcada a escritura pública definitiva de compra e venda no prazo máximo de 30 (trinta) dias a contar da referida comunicação.
2. A marcação da escritura pública definitiva será assim efetuada pelo **Município de Olhão**, que dentro do prazo máximo estipulado no número anterior, deverá avisar as **Entidades Privadas** para o local da sua sede, por carta registadas e com uma antecedência mínima de 8 (oito) dias, sobre o local, dia e hora para a sua celebração.

Cláusula 6.ª

(Despesas)

1. Todas as despesas notariais, registrais e demais taxas e impostos resultantes da efetiva transmissão do imóvel objeto do presente contrato, se aplicável, correrão por conta do **Município de Olhão**.



2. Todas as despesas notariais, registrais e demais taxas e impostos, incluindo os municipais, que incidirem sobre o imóvel objeto do presente contrato, anteriores à celebração do contrato prometido que titule a transmissão da propriedade, independentemente de só serem exigíveis posteriormente a essa data, serão da exclusiva responsabilidade das **Entidades Privadas**.

Cláusula 7.ª

(Domiciliação Convencionada)

Todas as comunicações entre as partes no âmbito do presente contrato deverão ser feitas por escrito e remetidas por correio mediante carta registada com aviso de receção para os endereços indicados no início do contrato ou outras, desde que previamente comunicado por escrito às contrapartes.

Cláusula 8.ª

(Execução Específica)

O presente contrato promessa fica sujeito à cláusula da execução específica prevista no art.º 830 do Código Civil, sem prejuízo da parte não faltosa recorrer a quaisquer outros meios legais ao seu dispor.

Cláusula 9.ª

(Lei Aplicável e Jurisdição)

O presente contrato fica sujeito à Lei Portuguesa e para todas as questões dele emergentes as partes elegem o foro do Tribunal da Comarca de Olhão, com expressa renúncia a qualquer outro.

O presente Contrato é feito em quintuplicado, ficando um exemplar na posse da cada uma das partes, valendo como original, possui todas as suas folhas rubricadas e vai ser assinado.

Olhão, ao dia ____ de _____ de 2018

Pls` Entidades Privadas

(ordem prevista no início)

O _____,

O _____,

O _____,

O _____,

Pl` O Município de Olhão

O Presidente,

S.



R.

MUNICÍPIO DE OLHÃO

CÓDIGO POSTAL 8700-952

PROPOSTA NÚMERO OITENTA E TRÊS BARRA DOIS MIL E DEZOITO - AQUISIÇÃO DE IMÓVEL DA ACASO PARA CONSTRUÇÃO DE PARQUE DE ESTACIONAMENTO - Presente uma proposta subscrita pelo senhor Presidente da Câmara Municipal, referente ao assunto em título, cuja cópia se encontra em anexo à minuta da presente ata. Deliberado por maioria dos votos, com os votos contra dos vereadores eleitos pelo PSD, que apresentarão declaração de voto, aprovar os diversos pontos da presente proposta.-----



AMOlhão – DECLARAÇÕES DE VOTO
Sessão Extraordinária

Nº /Ordem 04/018

Data 07/05/2018

Proposta N.º 83/2018 – Aprovação por proposta da Câmara Municipal de Olhão, da aquisição de imóvel da ACASO para construção de Parque de Estacionamento.

Conforme consta da proposta supra referida ... (*“E reconhecendo que é premente a construção de um parque de estacionamento dentro do perímetro urbano da cidade de Olhão, nomeadamente junto à zona histórica da cidade para que melhor possa servir os interesses dos cidadãos visitantes e profissionais do comércio local ... e que não existe no património do município qualquer imóvel que possa satisfazer tais pretensões.*

É, pois, inequívoco, após a verificação dos serviços municipais... que para suprir as especialidades desta necessidade pública existe um prédio urbano, sito dentro do perímetro urbano de Olhão e junto da zona histórica da cidade, que preenche os requisitos necessários a esta operação de construção de um parque de estacionamento.”)

Os Deputados do Grupo Municipal SIM, PPD/PSD e CDS/PP, vêm ao abrigo do disposto no nº1 do artigo 58º da Lei 75/2013 requerer a consignação em ata das razões justificativas do seu voto de vencido no que se refere à proposta apresentada pela Câmara Municipal sob o n.º 83/2018, no ponto 8 da Ordem do Dia.

Assim sendo, e considerando não estarem esclarecidas, para este Grupo Municipal, as justificações apresentadas pela Câmara Municipal para a aquisição do referido prédio e o uso a afetar, no que respeito diz a:

1 – O estacionamento de uso coletivo a criar surge como uma necessidade em colmatar as exigências de estacionamento coletivo decorrentes da construção do espaço comercial na Av. da República, na ausência de cumprimento da Portaria n.º 216-B/2008.

2 – Como justificar a construção de um estacionamento de uso coletivo dentro do perímetro urbano da cidade, quando a cerca de duzentos metros do mesmo, existem duas infraestruturas municipais a servir a mesma função, com uma capacidade de 372 lugares no Parque do Levante e de 78 lugares no Parque do Auditório Municipal de Olhão, sendo que este último, criado para a servir as mesmas funções, se encontra encerrado desde a sua construção, em 2009.

3 – Ausência de informação complementar sobre a estimativa do custo de construção do imóvel e conseqüente afetação ao valor unitário de cada lugar de estacionamento a criar.

4 – Aptidão questionável do imóvel em causa para o uso pretendido, conseqüente do seu polígono de implantação e acesso rodoviário, cuja construção implicará uma diminuição da área de implantação, tendo em consideração a correção no alinhamento da frente edificada.

5 – Ausência de um número de avaliações imobiliárias que nos suportem uma tomada de decisão mais consciente sobre o valor real do imóvel a adquirir, bem como um relatório de Avaliação da Comissão de Bens Imóveis da Câmara Municipal de Olhão.

Assim sendo, por todas as razões atrás apresentadas. consideramos não ser prioritário para a cidade de Olhão, a aquisição de um imóvel destinado à construção de mais um estacionamento de uso coletivo.

Olhão, 07 de maio de 2018

(Margarida Romeira Belchior)

Líder da Banca SIM, PPD-PSD, CDS-PP



Assembleia Municipal de Olhão
Sessão extraordinária de 07 de maio de 2018

Declaração de Voto

Proposta nº 83/2018 – Proposta da Câmara Municipal de Olhão para aquisição de imóvel da ACASO para a construção de Parque de Estacionamento

Os eleitos do CDU, ao abrigo do art.º 27º do Regimento da Assembleia Municipal de Olhão, vêm apresentar a seguinte Declaração de Voto:

A presente proposta pretende a aprovação para aquisição de um imóvel destinado à construção de um parque de estacionamento.

A necessidade de aumentar os lugares de estacionamento disponíveis na cidade de Olhão é uma realidade visível mas não a qualquer preço.

De acordo com a caderneta predial, o imóvel que se pretende adquirir para construção do novo parque de estacionamento tem uma área total de 1.139,84 m², e um valor patrimonial tributário de €89. 427, 83, sendo que se pretende adquirir o referido imóvel por € 440.000,00.

A proposta de aquisição é assim, cinco vezes superior ao valor patrimonial vigente para o imóvel e com a agravante de o imóvel se situar numa zona de difíceis acessos, e com uma capacidade limitada para estacionamento levantando-se ainda a questão da capacidade edificativa daquele terreno, uma vez que as necessidades de alinhamento da rua onde o prédio se situa poderão implicar uma diminuição significativa da sua edificabilidade.

Não foram apresentados projetos que permitissem quantificar ao certo os lugares de estacionamento criados com a construção deste parque, o montante orçamentado para a sua construção, o retorno expectável para o município com a exploração do parque, ou que pudesse justificar de alguma forma o preço exorbitante que a Câmara Municipal parece estar disposta a pagar pela compra deste prédio.

Assim, embora se reconheça a necessidade de aumentar os lugares de estacionamento disponíveis na cidade de Olhão, entendem os eleitos da CDU, que além do valor de aquisição ser exorbitante, este imóvel não vai colmatar as reais necessidades de estacionamento.



Nos termos em que a presente proposta foi apresentada, a CDU só tem como alternativa o voto contra, sendo esta declaração de voto a anexar à acta, que sustenta o voto.

Os eleitos da CDU na Assembleia Municipal,
Olhão, 07 de maio de 2018

Florbela Gonçalves

Hélio Encarnação

ASSEMBLEIA MUNICIPAL

DECLARAÇÃO DE VOTO

Os DEPUTADOS MUNICIPAIS ELEITOS PELO BLOCO DE ESQUERDA, vêm ao abrigo do disposto no nº1 do artigo 58º da Lei 75/2013 requerer a consignação em acta das razões justificativas do seu voto de vencido no que se refere à proposta apresentada pela Câmara Municipal sob os nr. **83/2018**, no ponto 8 da Ordem do Dia - "aquisição de imóvel da ACASO para construção de Parque de Estacionamento".

À semelhança da declaração de voto apresentada em 22.08.2017 aquando da votação da proposta nº 253/2017, o Bloco de Esquerda reconhece a necessidade de aumentar os lugares de estacionamento disponíveis na cidade de Olhão, mas também é verdade que para além do Parque do Levante, o Município dispõe do parque de estacionamento do Auditório Municipal com 75 lugares de estacionamento, já construído e perto da mesma zona da cidade (e do centro histórico) que no momento não está aberto ao público, sem que se vislumbre razão para que o mesmo se mantenha encerrado.

Pese embora a avaliação do imóvel ora apresentada elaborada pelo perito nomeado pelos vendedores, seja inferior à avaliação anteriormente realizada pelo mesmo perito, considera-se que o preço do imóvel em causa € 440.000,00 continua a ser ainda bastante superior ao seu efetivo valor de mercado.

Com efeito, de acordo com a respetiva caderneta predial, o prédio que se pretende adquirir para construção do novo parque de estacionamento, com uma área total de 1.139,84 m², tem um valor patrimonial tributário de Euros €89.427,83, ou seja, mais de quatro vezes inferior ao preço proposto para sua compra, situa-se numa zona de difíceis acessos, mormente pela exiguidade das vias rodoviárias que o servem, levantando-se ainda a questão da capacidade edificativa daquele terreno, uma vez que as necessidades de alinhamento da rua onde o prédio se situa, poderão implicar uma diminuição significativa da sua capacidade construtiva. O Município como potencial comprador e tendo nos seus quadros pessoal capacitado para proceder a avaliações, deveria ter

efetuado uma avaliação autónoma do imóvel, ou requerido avaliações a outros peritos independentes, ao invés de apoiar exclusivamente pela avaliação fornecida pelos vendedores. Por outro lado, a avaliação fornecida pela ACASO, é elaborada no pressuposto de que no imóvel será construído um edifício de habitação coletiva, o que não é manifestamente o caso, sendo certo que o destino da futura edificação a construir - em concreto, um parque de estacionamento - não poderá deixar de ter repercussões diretas na avaliação do imóvel.

Realça-se não ter sido igualmente apresentado pela Câmara Municipal, qualquer estudo ou projeto que permitisse:

- aferir da aptidão do prédio em causa para a construção de um silo automóvel;
- quantificar os lugares de estacionamento criados com a construção daquele parque;
- aferir o montante orçamentado para a construção do silo automóvel;
- quantificar o retorno expectável para o município com a exploração do futuro parque de estacionamento.

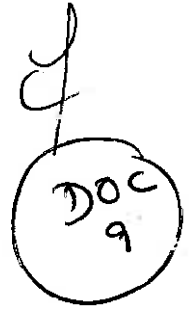
Por estes motivos se votou contra.

Olhão , 7 de Maio de 2018.

Os Deputados Municipais eleitos pelo Bloco de Esquerda

Mónica Neto

Marco Rojo Mattos



PROPOSTA N.º 84/2018

2ª REVISÃO AO ORÇAMENTO E 2ª ÀS GOP

Considerando:

- O Orçamento anual apresenta a previsão das receitas e das despesas, que a autarquia local prevê arrecadar e realizar;
- A necessidade de efetuar uma Revisão ao Orçamento;
- O ponto 8.3.1.2 do POCAL – Plano Oficial das Autarquias Locais, que prevê o recurso a modificações ao orçamento (Alterações/Revisões), para ocorrer a despesas inicialmente não previstas, bem como ajustar à sua execução efetiva;
- Que estão cumpridos os princípios orçamentais, bem como as regras previsionais, nomeadamente o princípio do equilíbrio. Estabelecendo este princípio que o orçamento prevê os recursos necessários para cobrir todas as despesas, e que a receita corrente bruta cobrada deve ser pelo menos igual à despesa corrente acrescida das amortizações médias de empréstimos de médio e longo prazo;
- Que existe nesta revisão um aumento do montante global do orçamento atual para o ano de 2018, por força da celebração do protocolo de colaboração técnica e financeira entre o Fundo Ambiental, o Município e a Agência Portuguesa do Ambiente, para atribuição de financiamento para apoiar a recuperação dos danos sucessivamente sofridos com as tempestades nas praias da Fuseta e Armona;
- Que compete à Assembleia Municipal, em matéria regulamentar, de organização e funcionamento, sob proposta da Câmara, aprovar as revisões ao Orçamento e às Grandes Opções do Plano.

Tenho a honra de propor que a Câmara Municipal delibere:

1. Propor à Assembleia Municipal a aprovação da 2ª Revisão ao Orçamento e às GOP, cujos documentos se anexam.



2. Aprovar a deliberação que recair sobre a presente proposta em minuta, nos termos do n.º 3 e para os efeitos do preceituado no n.º 4 do art.º 57 da Lei n.º 75/2013 de 12 de Setembro.

Olhão, 24 de abril de 2018

O Presidente da Câmara

António Miguel Ventura Pina

Modificação ao Orçamento

Ano Económico: 2018

Receita

Revisão Nº 2

Código	Classificação Económica Designação	Previsões Atuais	Modificações Orçamentais		Previsões Corrigidas	Observações
			Inscrições/Reforços	Diminuições/Anulações		
10	Transferências de capital					
1003	Administração central					
100301	Estado					
10030104	Cooperação Técnica e Financeira	0,00	219 970,00		219 970,00	
	Receitas de Capital:	0,00	219 970,00	0,00	219 970,00	

Total de receitas correntes:

Total de receitas de capital:

Total de outras receitas:

Totais:

0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	219 970,00	0,00	0,00	219 970,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	219 970,00	0,00	0,00	219 970,00

Modificação ao Orçamento

Ano Económico: 2018

Despesa

Revisão Nº 2

Código	Classificação Económica Designação	Dotações Actuais	Modificações Orçamentais		Dotações Corrigidas	Observações
			Inscrições/Reforços	Diminuições/Anulações		
01	Administração Autárquica					
0103	Câmara Municipal					
0103 07	Aquisição de bens de capital					
0103 0701	Investimentos					
0103 070103	Edifícios					
0103 07010301	Instalações de serviços	2 929 440,00	21 000,00		2 908 440,00	
0103 07010305	Escolas	688 718,00	40 000,00		648 718,00	
0103 070104	Construções diversas					
0103 07010401	Viadutos, arruamentos e obras complementares	727 100,00		2 000,00	725 100,00	
0103 07010405	Parques e jardins	115 000,00	50 000,00		165 000,00	
0103 07010413	Outros	262 520,00		24 500,00	238 020,00	
0103 070110	Equipamento básico					
0103 07011002	Outro	316 909,00		19 500,00	297 409,00	
0103 0703	Bens de domínio público					
0103 070303	Outras construções e infraestruturas					
0103 07030301	Viadutos, arruamentos e obras complementares	858 504,68	219 970,00		1 078 474,68	
0103 08	Transferências de capital					
0103 0807	Instituições sem fins lucrativos					

Modificação ao Orçamento

Ano Económico: 2018

Despesa

Revisão Nº 2

Código	Classificação Económica Designação	Dotações Actuais	Modificações Orçamentais		Dotações Corrigidas	Observações
			Inscrições/Reforços	Diminuições/Anulações		
0103 080701	Instituições sem fins lucrativos	147 500,00	57 000,00		204 500,00	
	Despesas de Capital:	6 045 691,68	326 970,00	107 000,00	6 265 661,68	
	Total do Orçamento 0103:	6 045 691,68	326 970,00	107 000,00	6 265 661,68	
	Total do Orçamento 01:	6 045 691,68	326 970,00	107 000,00	6 265 661,68	
	Total de despesas correntes:	0,00	0,00	0,00	0,00	
	Total de despesas de capital:	6 045 691,68	326 970,00	107 000,00	6 265 661,68	
	Total de outras despesas:	0,00	0,00	0,00	0,00	
	Totais:	6 045 691,68	326 970,00	107 000,00	6 265 661,68	

ORGÃO EXECUTIVO
Em de de

ORGÃO DELIBERATIVO
Em de de

fe

MODIFICAÇÕES ÀS GRANDES OPÇÕES DO PLANO - GOP (PPI e AMR)

Ano de 2018
Revisão Nº 2

Obj. Prog.	Projeto	Aç. Sub. ac.	Designação	Classificação Orçamental	Resp.	Datas (Mês/Ano)	Ano Corrente - 2018			Anos Seguintes							
							Modificação	Total	Financ. Definido	Financ. Não Def.	Total	2019	2020	2021 e seguintes			
07	02	2018	44	Aquisição/Reparação equipamento básico	010307011002	01	01/18-12/18	3.000,00	0,00	3.000,00	-2.500,00	0,00	500,00	0,00	0,00	0,00	
							Total da modificação às Grandes Opções do Plano - GOP	446.255,00	0,00	446.255,00	162.970,00	0,00	609.225,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Despesas		Dotação Comigida	
Financ. Definido	Financ. Não Def.	Financ. Definido	Financ. Não Def.
500,00	0,00	500,00	0,00

ORGÃO EXECUTIVO

Em de

ORGÃO DELIBERATIVO

Em de



MUNICÍPIO DE OLHÃO

CÓDIGO POSTAL 8700-952

PROPOSTA NÚMERO OITENTA E QUATRO BARRA DOIS MIL E DEZOITO - SEGUNDA REVISÃO AO ORÇAMENTO E ÀS GOP - Presente uma proposta subscrita pelo senhor Presidente da Câmara Municipal, referente ao assunto em título, cuja cópia se encontra em anexo à minuta da presente ata. Deliberado por maioria dos votos, com a abstenção dos vereadores eleitos pelo PSD, aprovar os diversos pontos da presente proposta.-----

Handwritten signature and initials in the top right corner.



município de **Olhão**

o mais para si



ESTATUTO DO DIREITO DE OPOSIÇÃO

RELATÓRIO 2017



A competência em causa foi delegada no Senhor Presidente da Câmara, por deliberação do órgão executivo de 27 de outubro de 2017 e de acordo com o previsto no n.º 1 do art.º 34 da Lei 75/2013, de 12 de setembro.

É competência do Presidente da Câmara promover o cumprimento do Estatuto do Direito de Oposição e a publicação do respetivo relatório de avaliação, conforme o disposto na alínea u) do n.º 1 do art.º 35 da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro e que aqui se dá por integralmente reproduzido.

O presente relatório visa, dar cumprimento ao previsto na Lei, que prevê a avaliação do grau de cumprimento dos direitos e garantias antes referidos, por parte do Executivo Camarário.

II – Titulares do Direito de Oposição

Desde outubro de 2017, o Partido Socialista é o único partido político representado na Câmara Municipal, com pelouros e poderes delegados, ou outras formas de responsabilidade direta e imediata pelo exercício de funções executivas, sendo então titulares do direito de oposição, nos termos do disposto no art.º 3 da Lei n.º 24/98, de 26 de maio;

- a) O Partido Social Democrata, representado na Câmara Municipal com dois vereadores e na Assembleia Municipal com seis eleitos;
- b) O Coligação Democrática Unitária, representado na Assembleia Municipal com dois eleitos;
- c) O Bloco de Esquerda, representado na Assembleia Municipal com dois eleitos.

III – Concretização

Direito à Informação

Os partidos políticos representados na Câmara Municipal foram regularmente informados, pelo Presidente da Câmara e pelos membros com funções executivas, dos principais assuntos de interesse para o Município, no decorrer das reuniões da Câmara Municipal e sempre que solicitaram esclarecimentos. As informações foram prestadas diretamente e em tempo útil.

Os representantes da oposição foram ouvidos relativamente às questões de interesse relevante para a atividade autárquica e, sempre que possível, os seus contributos e sugestões foram integrados.

Direito de Pronúncia Sobre o Relatório de Avaliação

De acordo com o n.º 3 do art.º 10 do Estatuto de Direito de Oposição, os titulares do direito de oposição dispõem do direito de se pronunciarem sobre o relatório, elaborado pelo Órgão Executivo, de avaliação do grau e observância do respeito pelos direitos e garantias constantes no referido Estatuto e, a pedido de qualquer desses titulares, pode o respetivo relatório ser objeto de discussão pública na Assembleia Municipal, nos termos da alínea h) do n.º 2 do art.º 25 da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro.

IV – Conclusão

Face ao exposto, foram asseguradas pela Câmara Municipal de Olhão, as condições adequadas ao cumprimento do Estatuto do Direito de Oposição, dando continuidade ao seu estrito cumprimento, até ao final do presente mandato.

Assim, conforme estipulado no n.º 2 do art.º 10 do Estatuto de Direito de Oposição deverá o presente relatório ser remetido ao Presidente da Assembleia Municipal, aos titulares do direito de oposição, e membros da Assembleia Municipal.

Para mais, de acordo com a alínea u) do n.º 1 do art.º 35º da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, este relatório será publicado na página da internet do Município.

Olhão, 24 de abril de 2018

O Presidente da Câmara Municipal,



António Miguel Ventura Pina

EXMO. SENHOR

PRESIDENTE DA MESA DA ASSEMBLEIA MUNICIPAL

ASSUNTO: PEDIDO DE INCLUSÃO NA ORDEM DO DIA DA PRÓXIMA SESSÃO DA ASSEMBLEIA MUNICIPAL –ELEIÇÃO DE REPRESENTANTE DA ASSEMBLEIA MUNICIPAL NA COMISSÃO DE ACOMPANHAMENTO DO PDM DE OLHÃO

- Conforme aviso n.º 11386/2014, publicado na 2ª Série do D.R. de 13 de outubro, a Câmara Municipal de Olhão, na reunião ordinária de 27 de agosto de 2017, deliberou dar início ao processo de Revisão do Plano Diretor Municipal de Olhão (PDM), encontrando-se tal processo de revisão presentemente em curso;
- Como resulta do Aviso (extrato) n.º 14482/2014, publicado na 2ª Série do Diário da República de 30 de dezembro de 2014, por despacho de 2 de dezembro de 2014 do Presidente da Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Algarve, exarado nos termos do disposto nos n.º 1 do artigo 5.º e n.º 2 do artigo 22.º da Portaria n.º 1474/2007, de 16 de novembro, foi constituída a Comissão de Acompanhamento do Plano Diretor Municipal de Olhão, cuja composição integra um representante da Assembleia Municipal.
- No anterior mandato, a ora signatária foi eleita representante da Assembleia Municipal na Comissão de Acompanhamento do Plano Diretor Municipal, tendo no decurso do seu mandato sido realizada uma única reunião da comissão de acompanhamento, que ocorreu em 20.08.2015 e cuja respetiva ata se anexa.
- No artigo 13º da portaria 1474/2004 prevêem-se quatro reuniões ordinárias da comissão de acompanhamento, prevendo o cronograma apresentado pela Câmara Municipal de Olhão, que a versão final da proposta de plano diretor municipal estaria elaborada em Novembro de 2017, o que não veio a suceder.
- Destarte, encontrando-se em curso o processo de revisão do PDM (do qual restarão ainda pelo menos 3 reuniões da comissão de acompanhamento) e tendo a ora signatária cessado as suas funções de representação da Assembleia na aludida Comissão de Acompanhamento. no termo do pretérito mandato, impõe-se que a Assembleia Municipal proceda à eleição de novo(s) representante(s) para a Comissão de Acompanhamento do Plano Diretor Municipal de Olhão.

Termos em que requer, se digne V Exa. incluir na ordem do dia da próxima sessão da Assembleia Municipal de Olhão, a eleição do representante efetivo e suplente da Assembleia Municipal na Comissão de Acompanhamento do Plano Diretor Municipal de Olhão.

Pelos Deputados do Bloco de Esquerda,

Mónica Neto

[Handwritten signature]
[Circular stamp with 'DOC 2']

PROPOSTA

O Grupo Municipal do Partido Socialista, propõe que a Assembleia Municipal de Olhão, reunida na sua sessão ordinária do dia 7 de maio de 2018, aprove como representantes para a Comissão de Acompanhamento da Revisão do Plano Director Municipal de Olhão, os seguintes Deputados Municipais:

1. Como elemento efectivo, o Deputado da Assembleia Municipal, do Grupo Municipal do Partido Socialista, Rui Augusto Martins Cardoso;
2. Como elemento suplente, a Deputada da Assembleia Municipal, do Grupo Municipal do Partido Socialista, Isilda Maria Viegas Silva Moreno.

Olhão, 7 de maio de 2018,

O Grupo Municipal do Partido Socialista

Rui Cardoso
Isilda Moreno
[Signature]
[Signature]
M. M. L. L.
Rui Augusto
[Signature]
[Signature]