



## ASSEMBLEIA MUNICIPAL DE OLHÃO

CÓDIGO POSTAL 8700-349

### ACTA Nº. 317

Aos vinte e dois dias do mês de Março de dois mil e vinte e dois, pelas vinte e uma horas, no Auditório Municipal de Olhão, reuniu em Sessão Extraordinária a Assembleia Municipal de Olhão, convocada a nove de Março de dois mil e vinte e dois, sob a presidência do Senhor Deputado António Henrique Cabrita e secretariada pelo Senhor Deputado Alberto Manuel Dias Mestre como Primeiro Secretário e pela Segunda Secretária da Mesa da Assembleia Municipal, a Senhora Deputada Isilda Maria Viegas Silva Moreno, com a Ordem do Dia constante da convocatória e que é a seguinte:-----

**A) – Período de Intervenção do Público**.-----

**B).- Período da Ordem do Dia**-----

**Ponto Um** - Apreciação da Proposta número trinta e quatro barra dois mil e vinte e dois da Câmara Municipal – Cumprimento das Deliberações Relativas à Proposta número duzentos e oitenta e um barra dois mil e vinte e um – Assunção de Compromissos Plurianuais, por delegação de competências no Presidente da Câmara Municipal (transita da anterior sessão da Assembleia Municipal);-----

**Ponto Dois** - Apreciação e deliberação da Proposta número sessenta e três barra dois mil e vinte e dois da Câmara Municipal relativa à nomeação de um membro da Assembleia Municipal para representação na Comissão Consultiva de Acompanhamento do processo de revisão do Plano Director Municipal de Olhão;-----

**Ponto Três** - Apreciação e deliberação da Proposta número sessenta e sete barra dois mil e vinte e dois, da Câmara Municipal relativa ao Procedimento de Hasta Pública para Alienação do lote dois do Loteamento Municipal, sitio de Brancanes, denominado Porto de Recreio de Olhão.-----

Estiveram presentes os membros eleitos: -----

- Do Grupo Municipal do Partido Socialista (PS):-----

António Henrique Cabrita-----

Isilda Maria Viegas Silva Moreno-----

João Gabriel Calabreta Martins-----

f



## ASSEMBLEIA MUNICIPAL DE OLHÃO

CÓDIGO POSTAL 8700-349

Hélder Nuno Silva do Carmo-----

Ana Lúcia Assunção Cruz-----

Alberto Manuel Dias Mestre-----

Rui Augusto Martins Cardoso-----

Tatiana Lourenço Queirós-----

Carla Maria Salgado Cunha-----

João Alberto Palma André-----

Raquel Andreia Rebelo de Sousa Faustino-----

- Do Grupo Municipal do Partido Social Democrata (PSD) -----

Eduardo Abúndio Martins de Sousa-----

Francisco José Moleiro dos Santos-----

Nélia de Fátima Azinheira Valério Alfarrobinha-----

João Alberto Pereira Martins-----

António José da Cruz Andrade-----

- Do Grupo Municipal do CHEGA-----

António Ricardo Correia Moreira-----

Paulo Ricardo Guerreiro Nunes-----

- Do Bloco de Esquerda (BE): -----

Marco Aurélio Rojo Mattos-----

- Da Coligação Democrática Unitária (CDU): -----

Cláudia Leirias Correia-----

- Do Pessoas, Animais e Natureza (PAN): -----

Alexandre Topete Hipólito Pereira-----

- Estiveram também presentes, por inerência das suas funções, o Senhor Presidente da Junta de Freguesia de Olhão, Rui Alexandre da Ressurreição Gabriel; o Senhor Presidente da Junta de Freguesia de Pechão, Paulo Vasco Dias Salero; o Senhor Bruno Alexandre Martins Alves, Vogal da Junta de Freguesia de Quelfes, em substituição do seu Presidente, Miguel Januário Covas Dimas; e o Senhor Presidente da União de Freguesias de Moncarapacho e Fusetá, Manuel Carlos Teodoro de Sousa.-----





## ASSEMBLEIA MUNICIPAL DE OLHÃO

CÓDIGO POSTAL 8700-349

- Estiveram ainda presentes, nos termos da lei, o Senhor Presidente da Câmara Municipal de Olhão, António Miguel Ventura Pina; os Senhores Vereadores, Elsa Maria Nunes Parreira; Ricardo Manuel Veia Calé; João Paulo Pereira Evaristo; Álvaro José Martins Viegas e Daniel Nobre Santana.-----

Estiveram ausentes a Senhora Deputada Municipal da CDU, Florbela Guimarães Silva Gonçalves, que comunicou a impossibilidade de estar presente, por motivo de assistência a familiar em situação de doença, através de e-mail datado de dezassete deste mês, tendo informado que far-se-ia substituir pela cidadã imediatamente seguinte na respectiva lista candidata, a Senhora Deputada Municipal Cláudia Leirias Correia; e o Senhor Presidente da Junta de Freguesia de Quelfes, Miguel Januário Covas Dimas, que comunicou a impossibilidade de comparência por e-mail desta tarde e indicou para substituí-lo o Vogal daquela Junta de Freguesia, Senhor Bruno Alexandre Martins Alves.-----

À hora marcada, o Presidente da Assembleia Municipal abriu a sessão dando as boas vindas aos Senhores Deputados Municipais, ao Senhor Presidente da Câmara Municipal, aos Senhores Vereadores e aos munícipes presentes.-----

De seguida, o Senhor Presidente da Assembleia Municipal deu imediato início aos trabalhos.-----

### **A – Período dedicado a Intervenções do Público.** -----

Neste período registou-se a seguinte intervenção: -----

Henry Ryan, residente em Marina Village, Olhão (com indicação de correio electrónico), que inquiriu a Mesa da Assembleia sobre com quem poderia dialogar acerca da possibilidade de se articular a circulação viária no interior da Marina Village, fomentando aí a circulação por velocípede e com menor utilização de veículos automóveis. O Senhor Presidente da Câmara Municipal incumbiu o Senhor Vereador Ricardo Calé de conversar com o cidadão para obtenção de contactos e agendamento do pretendido encontro.-----

### **B) – Período da Ordem do Dia** -----

**Ponto Um** - Apreciação da Proposta número trinta e quatro barra dois mil e vinte e dois da Câmara Municipal – Cumprimento das Deliberações Relativas à Proposta número duzentos e oitenta e um barra dois mil e vinte e um – Assunção de Compromissos



## ASSEMBLEIA MUNICIPAL DE OLHÃO

CÓDIGO POSTAL 8700-349

Plurianuais, por delegação de competências no Presidente da Câmara Municipal (transitou da anterior sessão da Assembleia Municipal);-----

A proposta apresentada foi devidamente apreciada. -----

**Ponto Dois** - Apreciação e deliberação da Proposta número sessenta e três barra dois mil e vinte e dois da Câmara Municipal relativa à nomeação de um membro da Assembleia Municipal para representação na Comissão Consultiva de Acompanhamento do processo de revisão do Plano Director Municipal de Olhão;-----

Os Grupos Municipais do PS, do PSD, do Chega e os Deputados da CDU, do BE e do PAN apresentaram, por consenso, uma lista única indicando como representante efectivo o Senhor Deputado Municipal António José da Cruz Andrade (PSD) e como representante suplente o Senhor Deputado Municipal Alexandre Topete Hipólito Pereira (PAN).-----

Tendo em conta o consenso assim obtido e dado tratar-se de lista única, os Senhores Deputados deliberaram, por unanimidade, não submeter a votação a escrutínio secreto, procedendo à eleição da lista única por votação não secreta.-----

Posta à votação foi a proposta aprovada por **unanimidade**.-----

**Ponto Três** - Apreciação e deliberação da Proposta número sessenta e sete barra dois mil e vinte e dois, da Câmara Municipal relativa ao Procedimento de Hasta Pública para Alienação do lote dois do Loteamento Municipal, sítio de Brancanes, denominado Porto de Recreio de Olhão.-----

Posta à votação foi a proposta aprovada por **maioria** com vinte votos a favor (onze votos do Grupo Municipal do PS; cinco votos do Grupo Municipal do PSD, e quatro votos dos Presidentes das Juntas de Freguesias de Olhão e de Pechão, do substituto do Presidente da Junta de Freguesia de Quelfes e do Presidente da União de Freguesias de Moncarapacho e da Fuzeta); com um voto contra do Senhor Deputado Municipal do BE; e com quatro abstenções (duas do Grupo Municipal Chega, uma da Senhora Deputada Municipal da CDU e uma do Senhor Deputado Municipal do PAN, este com apresentação de declaração de voto). -----

Fica consignado que os trabalhos da presente Assembleia Municipal foram objecto de registo sonoro através de gravação áudio integral, para que possam ser disponibilizados, a quem legitimamente o pretender, CD's com esse mesmo registo.-----



## ASSEMBLEIA MUNICIPAL DE OLHÃO

CÓDIGO POSTAL 8700-349

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 a proposta de lista e a declaração de voto apresentadas a fazer parte integrante desta acta e arquivadas no dossier do expediente geral da Assembleia Municipal. -----

Olhão, 22 de Março de 2022

O Presidente da Assembleia Municipal

O 1º Secretário da Assembleia Municipal



## PROPOSTA N.º 34/2022

### Cumprimento das Deliberações Relativas à Proposta n.º 281/2021 - Assunção de Compromissos Plurianuais - Delegação de Competências no Presidente da Câmara Municipal

Considerando a aprovação das disposições inclusas na Proposta n.º 281/2021, relativa à Assunção de Compromissos Plurianuais - Delegação de Competências no Presidente da Câmara Municipal, nomeadamente pelo órgão executivo a 20 de Outubro de 2021 e pelo órgão deliberativo a 21 de Dezembro de 2021, cujas deliberações ora se juntam em anexo.

E atendendo a que importa dar o devido conhecimento aos órgãos executivo e deliberativo da assunção de compromissos plurianuais ao abrigo da delegação de competências no Presidente da Câmara Municipal.

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 da Lei n.º 75/2013, de 12 de Setembro:

- 1- Tomar o devido conhecimento da assunção de compromissos plurianuais ao abrigo da delegação de competências no Presidente da Câmara Municipal, conforme documentos ora em anexo.
- 2- Dar o devido conhecimento da presente proposta e respetiva deliberação à Assembleia Municipal de Olhão.
- 3- Aprovar a deliberação que recair sobre a presente proposta, em minuta, nos termos do disposto no 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, 4 de Fevereiro de 2022

O Presidente da Câmara Municipal

  
(António Miguel Ventura Pina)



## PROPOSTA N.º 281/2021

### Assunção de Compromissos Plurianuais - Delegação de Competências no Presidente da Câmara Municipal

Considerando que:

- A publicação da Lei n.º 22/2015, de 17 de Março, que introduziu alterações à Lei n.º 8/2012, de 21 de Fevereiro - que aprova as regras aplicáveis à assunção de compromissos e aos pagamentos em atraso das entidades públicas - (LCPA);
- A assunção de compromissos plurianuais, independentemente da sua forma jurídica, incluindo novos projetos de investimento ou a sua reprogramação, contratos de locação, acordos de cooperação técnica e financeira com os municípios e parcerias público-privadas, está sujeita a autorização prévia da Assembleia Municipal nos termos da alínea c) do n.º 1 do artigo 6.º da LCPA;
- O disposto no n.º 3 do artigo 6.º da referida LCPA, que permite, nas situações em que o valor do compromisso plurianual seja inferior ao montante a que se refere a alínea b) do n.º 1 do artigo 22.º, do Decreto-Lei n.º 197/99, de 8 de Junho (os encargos não excedam o limite de €99.759,58, em cada um dos anos económicos seguintes ao da sua contratação e o prazo de execução de três anos), que a competência atribuída à Assembleia Municipal, possa ser delegada no Presidente da Câmara Municipal;

- que o Decreto-Lei n.º 127/2012, de 21 de Junho, que regulamenta a citada Lei dos Compromissos, estabelece no seu artigo 12.º que a autorização prévia para a assunção de compromissos plurianuais poderá ser dada aquando da aprovação das Grandes Opções do Plano.

Nestes termos, por motivos de simplificação, celeridade processuais e eficácia e tendo presente o previsto na Lei n.º 8/2012, de 21 de Fevereiro (LCPA), alterada e republicada em anexo à Lei n.º 22/2015, de 17 de Março e no Decreto-Lei n.º 127/2012, de 21 de Junho, ambos na sua redação atualizada.

1. Tenho a honra de submeter à apreciação da Câmara Municipal a presente proposta, para efeitos de ulterior aprovação pela Assembleia Municipal dos seguintes pontos:

a) Delegar no Presidente da Câmara Municipal, ao abrigo do disposto no n.º 3 do artigo 6.º da Lei n.º 8/2012, de 21 de Fevereiro (LCPA) e nos termos do disposto no artigo 12.º do Decreto-Lei n.º 127/2012, de 21 de Junho, a autorização prévia para a assunção de compromissos plurianuais, independentemente da sua forma jurídica, incluindo novos projetos de investimento ou a sua reprogramação, contratos de locação, acordos de cooperação técnica e financeira com os municípios e parcerias público-privadas, nas situações em que o compromisso plurianual seja inferior a €99.759,58€ (noventa e nove mil setecentos e cinquenta e nove euros e cinquenta e oito cêntimos) em cada um dos anos económicos seguintes ao da sua contração e o prazo de execução de três anos;



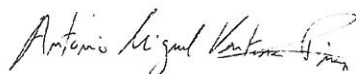
b) Determinar que a autorização prévia para a assunção de compromissos plurianuais, nos termos previstos na alínea anterior, não dispensa a observância das regras e procedimentos previstos na referida LCPA e no Decreto-Lei n.º 127/12, de 21 de Junho, bem como o cumprimento dos demais requisitos legais em matéria de execução de despesas;

c) Determinar que em todas as sessões ordinárias da Assembleia Municipal deverá ser prestada informação relativa aos compromissos plurianuais assumidos ao abrigo da competência delegada.

2. Aprovar a deliberação que recair sobre a presente proposta em minuta, nos termos do disposto do n.º 3 e para os efeitos do preceituado no n.º 4 do artigo 57.º da Lei n.º 75/2013, de 12 de Setembro.

Olhão, 15 de Outubro de 2021

O Presidente da Câmara Municipal



(António Miguel Ventura Pina)



## MUNICÍPIO DE OLHÃO

**DELIBERAÇÃO**

**PROPOSTA NÚMERO DUZENTOS E OITENTA E UM BARRA DOIS MIL E VINTE E UM – ASSUNÇÃO DE COMPROMISSOS PLURIANUAIS - DELEGAÇÃO DE COMPETÊNCIAS NO PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL** - Presente uma proposta subscrita pelo senhor Presidente, 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, acrescentando à redação da alínea c) do ponto primeiro que sendo que esta informação deverá ser igualmente prestada ao órgão executivo na reunião imediatamente anterior à sessão ordinária do órgão deliberativo, passando desta forma a redação da alínea c) do ponto primeiro a seguinte: Determinar que em todas as sessões ordinárias da Assembleia Municipal deverá ser prestada informação relativa aos compromissos plurianuais assumidos ao abrigo desta competência delegada, sendo que esta informação deverá ser igualmente prestada ao órgão executivo na reunião imediatamente anterior à sessão ordinária do órgão deliberativo.-----



## ASSEMBLEIA MUNICIPAL DE OLHÃO

CÓDIGO POSTAL 8700-349

### EDITAL Nº 22/2021

António Henrique Cabrita, Presidente da Assembleia Municipal de Olhão, em cumprimento do disposto no nº 1 do art.º 56º da Lei 75/2013 de 12 de setembro, faz saber que:

A Assembleia Municipal de Olhão a que presido, em Sessão Ordinária realizada no dia 21 de dezembro de 2021, deliberou o seguinte:

#### **A) - Período Antes da Ordem do Dia**

- Proposta Nº 2/2021-2025 do Grupo Municipal do PSD, relativa à "Constituição de uma Comissão de Revisão do Regimento";

. A proposta foi aprovada por unanimidade.

- Moção do Deputado Municipal do Bloco de Esquerda para "Transmissão em direto de todas as sessões públicas da Câmara Municipal de Olhão e da Assembleia Municipal de Olhão";

Posta à votação a moção foi rejeitada por 14 votos (11 votos do Grupo Municipal do PS; e 3 votos dos Presidentes das Juntas de Freguesia de Olhão, de Pechão e de Quelfes) e com 10 votos favoráveis à moção (4 votos do Grupo Municipal do PSD; 2 votos do Grupo Municipal Chega; 1 voto da Deputada Municipal da CDU; 1 voto do Deputado Municipal do BE; 1 voto do Deputado Municipal do PAN; e 1 voto do Presidente da União de Freguesias de Moncarapacho e da Fuzeta).

- Moção da Deputada Municipal da CDU pela "Pela abolição das portagens na Via do Infante";

Posta à votação foi aprovada por maioria com 8 votos a favor (1 voto da Deputada do Grupo Municipal do PS, Ana Lúcia Assunção Cruz; 1 voto do Presidente da Assembleia Municipal; 2 votos do Grupo Municipal Chega; 1 voto da Deputada Municipal da CDU; 1 voto do Deputado Municipal do BE; 1 voto do Presidente da União de Freguesias de Moncarapacho e Fuzeta; e 1 voto do Presidente da Junta de Freguesia de Quelfes) e com 16 abstenções (9 do Grupo Municipal do PS; 4 do Grupo Municipal do PSD; 1 do Deputado Municipal do PAN; e 2 dos Presidentes das Juntas de Freguesia de Olhão e de Pechão Olhão).

- Moção do Deputado Municipal do PAN "Por uma transição para fogos de artifício silenciosos";

Posta à votação foi aprovada por unanimidade.



## ASSEMBLEIA MUNICIPAL DE OLHÃO

CÓDIGO POSTAL 8700-349

### B) - Período da Ordem do Dia

1 - Apreciação da Informação do Senhor Presidente da Câmara Municipal sobre a atividade municipal, nos termos do disposto na alínea c) do n.º 2 do artigo 25.º da Lei n.º 75/2013, de 12 de Setembro;

A informação prestada foi devidamente apreciada.

2- Apreciação e deliberação da proposta nº 320/2021 da Câmara Municipal relativa à Taxa Municipal de Direitos de Passagem (TMDP);

Posta à votação foi a proposta aprovada unanimidade.

3- Apreciação e deliberação da proposta nº 318/2021 da Câmara Municipal relativa ao Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI);

Posta à votação foi a proposta aprovada por maioria com 16 votos a favor (11 votos do Grupo Municipal do PS; 1 voto da Deputada Municipal da CDU; 1 voto do Deputado Municipal do PAN; e 3 votos dos Presidentes das Juntas de Freguesia de Olhão, de Pechão e de Quelfes), com 6 votos contra (4 votos do Grupo Municipal do PSD; e 2 votos do Grupo Municipal Chega) e com 2 abstenções (1 do Deputado do BE e 1 do Presidente da União de Freguesias de Moncarapacho e da Fuzeta), com declaração de voto apresentada pelo Grupo Municipal do PSD.

4- Apreciação e deliberação da proposta nº 319/2021 da Câmara Municipal relativa ao Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (IRS);

Posta à votação foi a proposta aprovada por maioria com 16 votos a favor (11 votos do Grupo Municipal do PS; 1 voto da Deputada Municipal da CDU; 1 voto do Deputado Municipal do PAN; e 3 votos dos Presidentes das Juntas de Freguesia de Olhão, de Pechão e de Quelfes), com 6 votos contra (4 votos do Grupo Municipal do PSD; e 2 votos do Grupo Municipal Chega) e com 2 abstenções (1 do Deputado Municipal do BE e 1 do Presidente da União de Freguesias de Moncarapacho e da Fuzeta), com declarações de voto apresentadas pelo Grupo Municipal do PSD e pela Senhora Deputada Municipal da CDU.

5- Apreciação e deliberação da proposta nº 326/2021 da Câmara Municipal relativa ao Orçamento Plurianual, Plano Orçamental Plurianual e Opções do Plano (2022/2026);

Posta à votação foi a proposta aprovada por maioria com 14 votos a favor (11 votos do Grupo Municipal do PS; e 3 votos dos Presidentes das Juntas de Freguesia de Olhão, de Pechão e de Quelfes), com 9 votos contra (4 votos do Grupo Municipal do PSD; 2 votos do Grupo Municipal Chega; 1 voto da Deputada Municipal da CDU; 1 voto do Deputado Municipal do BE; e 1 voto do Deputado Municipal do PAN) e com 1 abstenção do Presidente da União de Freguesias de Moncarapacho e da Fuzeta, com apresentação de declarações de voto pelo Grupo Municipal do PSD, pela Deputada Municipal da CDU, pelo Deputado Municipal do BE e pelo Deputado Municipal do PAN).



2



S. R.

## ASSEMBLEIA MUNICIPAL DE OLHÃO

CÓDIGO POSTAL 8700-349

**5A -** Apreciação e deliberação da proposta nº 326/2021 da Câmara Municipal apenas no que respeita ao Mapa de Pessoal e respectivo Plano de Recrutamento;

Posta à votação foi a proposta aprovada por maioria com 16 votos a favor (11 do Grupo Municipal do PS; 3 votos do Grupo Municipal do PSD; e 3 votos dos Presidentes das Juntas de Freguesia de Olhão, de Pechão e de Quelfes) e com 7 abstenções (2 do Grupo Municipal Chega; 1 da Deputada Municipal da CDU; 1 do Deputado Municipal do BE; 1 do Deputado Municipal do PAN; 1 do Presidente da União de Freguesias de Moncarapacho e da Fuzeta; e 1 do Senhor Deputado Municipal João Alberto Pereira Martins do Grupo Municipal do PSD).

**5B -** Apreciação e deliberação da proposta nº 326/2021 da Câmara Municipal apenas no que respeita à manutenção dos valores na Tabela de Taxas para o ano de 2022;

Posta à votação foi a proposta aprovada por maioria com 21 votos a favor (11 votos do Grupo Municipal do PS; 4 votos do Grupo Municipal do PSD; 1 voto da Deputada Municipal da CDU; 1 voto do Deputado Municipal do PAN; e 4 votos dos Presidentes das Juntas de Freguesia de Olhão, de Pechão, de Quelfes e da União de Freguesias de Moncarapacho e da Fuzeta) e com 3 abstenções (2 do Grupo Municipal Chega e 1 do Deputado Municipal do BE).

**6-** Apreciação e deliberação da proposta nº 281/2021 da Câmara Municipal relativa à Assunção de Compromissos Plurianuais - Delegação de Competências no Presidente da Câmara Municipal;

Posta à votação foi a proposta aprovada por maioria com 18 votos a favor (11 votos do Grupo Municipal do PS; 4 votos do Grupo Municipal do PSD; e 3 votos dos Presidentes das Juntas de Freguesia de Olhão, de Pechão e de Quelfes) com 4 votos contra (2 votos do Grupo Municipal Chega, 1 voto da Deputada Municipal da CDU; e 1 voto do Deputado Municipal do BE) e com 2 abstenções (1 do Deputado Municipal do PAN; e 1 do Presidente da União de Freguesias de Moncarapacho e da Fuzeta).

**7-** Apreciação e deliberação da proposta nº 284/2021 da Câmara Municipal relativa à Designação do Fiscal Único das Empresas Municipais;

Posta à votação a proposta foi aprovada por maioria com 19 votos a favor (11 votos do Grupo Municipal do PS; 4 votos do Grupo Municipal do PSD; e 4 votos dos Presidentes das Juntas de Freguesia de Olhão, de Pechão, de Quelfes e da União de Freguesias de Moncarapacho e da Fuzeta) e com 5 abstenções (2 do Grupo Municipal Chega; 1 da Deputada Municipal da CDU; 1 do Deputado Municipal do BE; e 1 do Deputado Municipal do PAN).

**8-** Apreciação e deliberação da proposta nº 314/2021 da Câmara Municipal relativa às Medidas Excepcionais e Temporárias de Resposta Municipal à Situação Epidemiológica Provocada Pelo Coronavírus SARS-COV-2 e da Doença COVID-19 - Isenções de Taxas Municipais;



## ASSEMBLEIA MUNICIPAL DE OLHÃO

CÓDIGO POSTAL 8700-349

Posta à votação foi a proposta aprovada por unanimidade.

9- Apreciação e deliberação da proposta nº 325/2021 da Câmara Municipal relativa à celebração de Contrato-Programa com a Fesnima, E.M. - "Aplicação do Regulamento de Atribuição e Gestão de Habitações Sociais do Município de Olhão 2021";

Posta à votação a proposta foi aprovada por maioria com 18 votos a favor (11 votos do Grupo Municipal do PS; 4 votos do Grupo Municipal do PSD; e 3 votos dos Presidentes das Juntas de Freguesia de Olhão, de Pechão e da União de Freguesias de Moncarapacho e da Fuzeta), com 4 votos contra (2 votos do Grupo Municipal Chega; 1 voto da deputada Municipal da CDU; e 1 voto do Deputado Municipal do BE) e com 1 abstenção do Deputado Municipal do PAN, tendo sido apresentada declaração de voto pela Deputada Municipal da CDU.

O Presidente da Junta de Freguesia de Quelfes ausentou-se da sala alegando fazer parte dos órgãos sociais da Fesnima, E.M. e, por isso, considerar-se poder existir incompatibilidade ou impedimento de votar este ponto.

10- Apreciação e deliberação da proposta nº 329/2021 da Câmara Municipal relativa à celebração de Contrato-Programa com a Mercados de Olhão, E.M.

Posta à votação foi a proposta aprovada por maioria com 17 votos a favor (10 votos do Grupo Municipal do PS; 3 votos do Grupo Municipal do PSD; e 4 votos dos Presidentes das Juntas de Freguesia de Olhão, de Pechão, de Quelfes e da União de Freguesias de Moncarapacho e Fuzeta), com 3 votos contra (2 votos do Grupo Municipal Chega; e 1 voto do Deputado Municipal do BE) e com 3 abstenções (1 do Deputado Municipal do PAN; 1 da deputada Municipal da CDU; e 1 do Deputado Municipal João Alberto Pereira Martins, do Grupo Municipal do PSD).

O Deputado Municipal Hélder Nuno Silva do Carmo ausentou-se da sala alegando fazer parte dos órgãos sociais da Fesnima, E.M. e, por isso, considerar-se poder existir incompatibilidade ou impedimento de votar este ponto

Olhão, 27 de Dezembro de 2021.

O Presidente da Assembleia Municipal,

(António Henrique Cabrita)

## CERTIDÃO DE AFIXAÇÃO

Certifico que os serviços afetos à Secção de Expediente e Limpeza procederam à afixação do presente Edital, composto por quatro páginas nos termos da alínea b) do n.º 3 do artigo 112º do Código do Procedimento Administrativo, aprovado pelo Decreto-Lei nº 4/2015, de 7 de Janeiro.

Olhão, 28 de dezembro de 2021

A Coordenadora da Secção de Expediente  
e Assuntos Gerais

MARIA DO ROSÁRIO SENA ILHA RODRIGUES  
Assinado de forma digital por  
MARIA DO ROSÁRIO SENA  
ILHA RODRIGUES  
Dados: 2021.12.28 14:32:21 Z

Maria do Rosário S. I. Rodrigues

N.º procedi-mento	Tipo procedimento	Designação do Procedimento	Serviço Requiritante	Data despacho autorização da despesa e abertura do procedimento	data autorização do plurianual (delegação AM 21/12/2021 - prop. 281/21)	Data do despacho de adjudicação	Empresa Adjudicada	Valor global da Adjudicação (em € e sem IVA)	taxa de IVA (%)	repartição dos encargos c/ IVA incl			contrato		Observações	
										ano 2021 (e anteriores se for o caso)	2022	anos seguintes	Início do contrato	Data do fim		
150/19	concurso público	"Aquisição de Diversos Equipamentos Informáticos"	Div. Informática	17/6/2019	10-01-2022	23-09-2019	Visualforma - Tecnologias de Informação, S.A	167 000,00	23%	200 779,76	4 630,24	0,00 €	18/10/2019	18/10/2021 31/3/2022	p	contrato não executado totalmente em 2021 devido ao atraso envio mat. informático por causa COVID - prazo prorrogado até esgotar valor não executado
184/19	concurso público	"Prestação de serviços especializados nas áreas de direção, produção e conteúdos artísticos, no âmbito do projeto "Promoção Turística e Eventos Culturais"	Serv. Biblioteca	12-12-2018	29/12/2021	09-04-2019	agrupamento de empresas constituído pelas entidades Periodic Table of Events, Lda e Spira - Revitalização Patrimonial, Lda	320 000,00	23%	66 284,70	12 435,30	0,00 €	21/02/2020	30/09/2022		Contrato não executado na totalidade em 2021, prazo prorrogado para 22 / valor sobranete passa para 2022; Contrato adjudicado pelo valor de € 320.000,00, contudo, ao Município de Olhão corresponde o valor de € 64.000,00 (valores s/IVA)
139/20	ajuste direto	Aquisição de mobiliário e equipamento para o Laboratório de Conservação e Restauro do Museu Municipal	Serviço de MUSEU	19-06-2020	30-12-2021	22-09-2021	Laborial-Solução para Laboratórios SA	8 159,31	23%	0,00	10 035,95	0,00 €	01-10-2020	31/12/2020 31/12/2021 31/12/2022	p	contrato não executado em 2020, prazo prorrogado, valor não executado. passa todo para 2022
167/20	consulta prévia	Aquisição de serviços de Medicina no Trabalho	Div. Administrativa	09-11-2020	29-12-2021	16/12/2020	Previa Safe - Saúde Ocupacional, Higiene e Segurança SA	74 500,00	isento	44 970,60	29 529,40	0,00 €	31/12/2020	31/12/2022		O contrato terminava em 30/12/2021, contudo foi prorrogado até 31/12/2022
186/20	consulta prévia	Aquisição de material elétrico diverso	Div. Manutenção, Amb. e Energia	08-10-2020	28-12-2021	28-12-2021	Rolear - Automatizações, Estudos e Representações, S.A.,	40 000,00	23%	0,00	24 600,00	24 600,00	14/01/2022	13/01/2025		adjudicado em 2/12/21
16/21	consulta prévia	Aquisição de Serviços para Elaboração dos Projetos de Arquitetura e Especialidades da Sede dos Escuteiros de Moncarapacho	Dep. Obras Mun. e Gestão Urbanística	15/01/2021	27-12-2021	08/04/2021	Miguel Jorge Caetano	18 500,00	23%	20 479,50	2 275,50	o que sobrar de 2022	23/04/2021	26/04/2024		
19/21	consulta prévia	Aquisição de serviços - Elaboração dos projetos de Beneficiação da Rede Viária Municipal - EM 514 até ao limite do concelho e Zona Industrial de Olhão	Dep. Obras Mun. e Gestão Urbanística	22/01/2021	27/12/2021	08/04/2021	Arquitráfego, Lda	19 400,00	23%	7 158,60	16 703,40	o que sobrar de 2022	24/04/2021	22/04/2024		
55/21	consulta prévia	Aquisição de serviços para elaboração do projeto do novo Parque de Campismo da Fuset	Dep. Obras Mun. e Gestão Urbanística	03/05/2021	13/1/2022	14/7/2021	Antonela + Pires - Arquitetura   Planeamento Urbano, Lda.	62 500,00	23%	23 062,50	53 812,50	0,00 €	2/8/2021	30/11/2021 31/5/2022	p	O contrato terminava em 30/11/2021, contudo foi prorrogado até 31/05/2022
79/21	consulta prévia	Fornecimento e Instalação de Concentradores de Dados LoRA	Dep. Obras Mun. e Gestão Urbanística	28-05-2021	29-12-2021	06-08-2021	HT Internacional Water Technologie Control SA	49 800,00	23%	22 902,60	38 351,40	0,00 €	20-08-2021	19/10/2021 30/08/2022	p	contrato não executado na totalidade em 2021, prazo prorrogado até agosto 2022 / valor sobranete passa para 2022
81/21	ajuste direto	Aquisição de serviços de impressão e fornecimento de materiais de apoio ao procedimento eleitoral	Div. Financeira	21/06/2021	27-12-2021	20/07/2021	Circulopalino Publicidade-Unipessoal, Lda.	19 999,00	23%	7 876,08	16 722,69	0,00 €	06-09-2021	26/07/2022		
103/21	consulta prévia	Aquisição de serviços para a elaboração do Plano Municipal para a Igualdade e Não Discriminação	Div. Planeamento Estratég. e Coesão Social	05-08-2021	28-12-2021	28-12-2021	Indice lct & Management, Lda.	14 100,00	23%	0,00	6 937,20	10 405,80	15/01/2022	14/5/2023		
105/21	consulta prévia	Aquisição de serviços para elaboração do projeto de reabilitação e musealização do edifício do Instituto de Socorros a Náufragos, na Fuseta	Dep. Obras Mun. e Gestão Urbanística	08/07/2021	28-12-2021	10/11/2021	Arquitectando Soc de Consultadoria e Projectos, Lda.	55 050,00	23%	0,00	67 711,50	o que sobrar de 2022	1-9-2021	30/11/2024		contrato não executado em 2021, passa todo para 2022 e/ou seguintes
128/21	consulta prévia	Fornecimento e Instalação de Sistema de Gestão Centralizada para Redução de Consumos de Água em Espaços Verdes Municipais	Dep. Obras Mun. e Gestão Urbanística	08-09-2021	27-12-2021	23-09-2021	Vivida, Lda	74 387,00	23%	0,00	0,00	91 496,01	10-1-2021	31/12/2021 - prorrogado para 30/8/2022		contrato não executado em 2021, prazo prorrogado para 2022 e valor passa todo para 2022
142/21	ajuste direto	Fornecimento de Consumíveis e Equipamentos para equipar os Bombeiros e Ambulâncias do GBMPC	Gab. Bombeiros Mun. e Prot. Civil	20/10/2021	24/01/2022			19 900,00	23%	0,00	9 717,00	14 760,00				Aguarda adjudicação
144/21	consulta prévia	Aquisição de Serviços de Formação Profissional e Manutenção das Qualificações do pessoal afeto ao GBMPC	Gab. Bombeiros Mun. e Prot. Civil	17/09/2021	23/12/2021			70 000,00	23%	0,00	12 300,00	73 800,00				Aguarda adjudicação

Total valor base		Total valor adjudicado	1 013 295,31 €
------------------	--	------------------------	----------------

0,00	
total estimado para 2022	305 762,07 €



Deliberação de: Ass.Mun.Olh 2021.12.21 / Câmara Municipal 2021.10.20 - proposta 281/21 - autorização genérica de compromissos plurianuais de valor inferior a €99.759,58 por ano

**contrato emprego inserção (CEI e CEI+)**

período de 22 dez. 2021 a 31 jan. 2022

proposta 34/2022

n.º registo interno do CEI	n.º Processo	Serviço Requiritante	n.º Inf. sistema gestão doc	Data Autorização Presidente	Categoria	Valor Anual 2021 (pago)	Valor anual 2022 (previsto)	Início Contrato	Termo Contrato	Prorrogação início	Prorrogação termo
776	134/CEI/21	SE	MGD 7548/ 2021	09/08/2021	Assistente Operacional	569,21	966,92	18/10/2021	31/12/2021	01/01/2022	04/04/2022
825	145/CEI/21	DDAJE	MGD 8080/ 2021	26/08/2021	Assistente Operacional	651	1.692,11	01/10/2021	31/12/2021	01/01/2022	02/08/2022
841	135/CEI/21	SE	MGD 7548/ 2021	09/08/2021	Assistente Operacional	442,51	1.935,80	18/10/2021	17/10/2022		
842	137/CEI/21	SE	MGD 7548/ 2021	09/08/2021	Assistente Operacional	418,66	967,9	18/10/2021	24/04/2022		
843	136/CEI/21	SE	MGD 7548/ 2021	09/08/2021	Assistente Operacional	370,96	967,9	18/10/2021	25/04/2022		
844	138/CEI/21	SE	MGD 7548/ 2021	09/08/2021	Assistente Operacional	406,85	2.417,30	03/11/2021	03/10/2022		
845	141/CEI/21	SE	MGD 7548/ 2021	09/08/2021	Assistente Operacional	178,39	1.355,06	02/12/2021	07/07/2022		

legenda:

SE: Secção de Educação  
 Dep. de Desporto, Ambiente, Juventude e Empreendedorismo



## MUNICÍPIO DE OLHÃO

CÓDIGO POSTAL 8700-952

### DELIBERAÇÃO

**PROPOSTA NÚMERO TRINTA E QUATRO BARRA DOIS MIL E VINTE E DOIS CUMPRIMENTO DAS DELIBERAÇÕES RELATIVAS À PROPOSTA NÚMERO DUZENTOS E OITENTA E UM BARRA DOIS MIL E VINTE E UM - ASSUNÇÃO DE COMPROMISSOS PLURIANUAIS - DELEGACÃO DE COMPETÊNCIAS NO PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL** - 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. Foi tomado conhecimento pelo Órgão Executivo.-----



## PROPOSTA N.º 63/2022

### Nomeação de um Membro da Assembleia Municipal para Representação na Comissão Consultiva de Acompanhamento do Processo de Revisão do Plano Diretor Municipal de Olhão.

Considerando que para os efeitos do art.º 83 do Regime Jurídico de Gestão Territorial (RJIGT), em articulação com a alínea d) do art.º 7 da Portaria n.º 277/2015, de 10 de setembro, é necessário a nomeação de um membro da Assembleia Municipal para representar o citado órgão na Comissão Consultiva de acompanhamento do processo de Revisão do Plano Diretor Municipal de Olhão.

E atendendo a que nos termos do n.º 1 do art.º 84 do RJIGT, a nomeação do representante deve incorporar a delegação ou subdelegação dos poderes adequados para os efeitos de vinculação da Assembleia Municipal.

Tenho a honra de propor que a Câmara Municipal de Olhão delibere, ao abrigo do disposto nos art.ºs 83 e 84 do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), publicado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua redação atual, articulado pela alínea d) do art.º 7 da Portaria n.º 277/2015, de 10 de setembro:

1) Propor à Assembleia Municipal a nomeação de um membro para representar o citado órgão na Comissão Consultiva de acompanhamento da Revisão do PDM de Olhão, e um membro que substitua o representante nos seus impedimentos, bem como, a respetiva delegação ou subdelegação de poderes adequados para os efeitos de vinculação da Assembleia Municipal.



2) Aprovar a deliberação que recais sobre a presente proposta, em minuta, nos termos do disposto no n.º 3 e para efeitos do preceituado no n.º 4 do art.º 57 da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro.

Olhão, 04 de março de 2022

O Presidente da Câmara Municipal

---

(António Miguel Ventura Pina)

INFORMAÇÃO		
Processo N.º	Informação N.º	Data da Informação
2021/150.10.400/23	2785/ 2022	03/03/2022

**De:** Departamento Obras Municipais  
Andreia Mónica Marques Santos

**Para:** Departamento Obras Municipais

**Assunto:** Nomeação de membro da Assembleia Municipal e respetiva delegação ou subdelegação dos poderes adequados para os efeitos de vinculação, no âmbito da Revisão do PDM de Olhão

Para os efeitos do artigo 83º do Regime Jurídico de Gestão Territorial (RJIGT), em articulação com a alínea d) do artigo 7º da Portaria nº 277/2015, de 10 de setembro, é necessário efetuar a nomeação de um membro da Assembleia Municipal para representar o citado órgão na Comissão Consultiva de acompanhamento do processo de Revisão do Plano Diretor Municipal de Olhão que se encontra a decorrer.

Nos termos do nº 1 do artigo 84º do RJIGT, a nomeação do representante deve incluir obrigatoriamente a delegação ou subdelegação dos poderes adequados para os efeitos de vinculação da Assembleia Municipal.

Face ao exposto, e nos termos do disposto nos artigos 83º e 84º do RJIGT, em articulação com a alínea d) do artigo 7º da Portaria nº 277/2015, de 10 de setembro, propõe-se que a Assembleia Municipal nomeie um membro para representar o citado órgão na Comissão Consultiva de acompanhamento da Revisão do PDM de Olhão, e um membro que substitua o representante nos seus impedimentos, bem como, a respetiva delegação ou subdelegação de poderes adequados para os efeitos de vinculação da Assembleia Municipal.

À consideração superior,

**ANDREIA MÓNICA  
MARQUES  
SANTOS** Digitally signed by ANDREIA  
MÓNICA MARQUES SANTOS  
Date: 2022.03.03 15:03:48  
+00:00

**Técnico Superior**

Andreia Mónica Marques Santos

asantos

A legitimidade conferida ao presente documento resulta da atribuição de uma password pessoal e intransmissível



## MUNICÍPIO DE OLHÃO

CÓDIGO POSTAL 8700-952

### DELIBERAÇÃO

**PROPOSTA NÚMERO SESSENTA E TRÊS BARRA DOIS MIL E VINTE E DOIS –  
NOMEAÇÃO DE UM MEMBRO DA ASSEMBLEIA MUNICIPAL PARA  
REPRESENTAÇÃO NA COMISSÃO CONSULTIVA DE ACOMPANHAMENTO DO  
PROCESSO DE REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE OLHÃO** - Presente  
uma proposta subscrita pelo senhor Presidente da Câmara Municipal, referente ao assunto em  
título, cuja cópia do processo se encontra em anexo à minuta da presente ata. Deliberado, por  
unanimidade dos votos, aprovar os diversos pontos da presente proposta.-----

Exm<sup>o</sup> Senhor Presidente da Assembleia Municipal de Colhaõ  
Doutor António Henrique Cabrita,

Os deputados Municipais, abaixo assinados, apresentam a sua candidatura de renovação à Comissão Consultiva de Acompanhamento do Processo de Revisão do Plano Diretor Municipal de Colhaõ, conforme proposta nº 63/2022 da Câmara Municipal de Colhaõ.

António José

(António José da Cruz Andrade) - efetivo

Alexandre Topete Hipólito Pereira

(Alexandre Topete Hipólito Pereira) - suplente

Colhaõ, 22 de Março de 2022



## PROPOSTA N.º 67/2022

### Procedimento de Hasta Pública para Alienação do Lote Dois 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 dois (2), 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 ccc) do n.º 1 do art.º 33.

E sendo manifesto que é necessário estabelecer os critérios e condições da alienação (realçando que o preço previsto resulta da média aritmética do valores aferidos nas avaliações em anexo), 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 ccc) 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 deliberação que recair sobre a presente proposta, em minuta, nos termos do disposto no 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, 4 de Março de 2022

O Presidente da Câmara Municipal

---

(António Miguel Ventura Pina)

**Processo n.º .../2022**

**Hasta Pública de Alienação do Lote 2 do Loteamento  
Municipal, Sítio de Brancanes, Denominado Porto de  
Recreio de Olhão**

***CADERNO DE ENCARGOS***

## 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.....	6
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.....	<b>Error! Indicador Não Definido .</b>
Anexo I.....	<b>Error! Indicador Não Definido .</b>

## Capítulo I – Disposições Gerais

### Cláusula 1.<sup>a</sup> – 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 dois (2) 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 mil seiscientos e cinquenta e cinco metros quadrados (1655m<sup>2</sup>), de acordo com as especificações técnicas constantes do Capítulo IV.

### Cláusula 2.<sup>a</sup> – 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.<sup>a</sup> – 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.<sup>a</sup> – 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 prédio 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 prédio 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 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 prédio;
  - m) Colaborar com os serviços do Município, incluindo a Polícia Municipal, 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.<sup>a</sup> – Obrigações do município

O Município obriga-se a entregar ao adquirente o prédio livre de pessoas e ónus ou encargos.

#### Cláusula 6.<sup>a</sup> – 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.<sup>a</sup> – 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 € 500.000,00 (quinhentos mil euros) nos termos da cláusula 17.<sup>a</sup> 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 € 100.000,00 (cem mil euros) no prazo máximo de noventa (90) dias, sob pena de aplicação do disposto no n.º 3 da cláusula 10.<sup>a</sup> 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 segundo semestre de 2022, imperativamente.

### Capítulo III – Disposições Específicas

#### Cláusula 8.<sup>a</sup> – 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.<sup>a</sup> – 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.<sup>a</sup> – 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.<sup>a</sup> – 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.<sup>a</sup> – 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.<sup>a</sup> – Especificações da prestação**

- 1. O presente procedimento visa, por parte do Município de Olhão, aliena o lote dois (2) 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 mil seiscentos e cinquenta e cinco metros quadrados (1655m<sup>2</sup>), 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.<sup>o</sup> 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 – 1.655 m<sup>2</sup>**

**Polígono de implantação – 1.655 m<sup>2</sup>**

Área de implantação máxima – 1.655 m<sup>2</sup>

Área da cave – 1.655 m<sup>2</sup>

Área Bruta de Construção máxima (Habitação/Turismo) – 7.000 m<sup>2</sup>

Nº pisos – 5 pisos + cave

<b>Anexos</b>
---------------

**Anexo I**

**Planta do Lote e Quadro Síntese com as Respetivas Condicionantes**





**QUADRO SÍNTESE DA EDIFICABILIDADE**

**ÁREA TOTAL DO TERRENO = 60708,95m<sup>2</sup>**

N.º Parcela	Área do Polígono de Implanção (m <sup>2</sup> )	Área de Implanção máx. Cove (m <sup>2</sup> )	Habitabilidade	Área br. de Construção máx. (m <sup>2</sup> )	Habitabilidade Total	N.º pisos Máx. (1)	N.º Fogos Máx. (2)	Estacim. Espaço Privado
1	10000	4600	0	0	12500	5+chave	a)	b)
1A	1833	1833	0	0	3700	5+chave	a)	b)
2	1655	1655	0	0	7000	5+chave	a)	b)
3	6225	5000	0	0	17500	5+chave	a)	b)
4	425	425	2125	0	2125	5+chave	15	15
5	425	425	2125	0	2125	5+chave	15	15
6	425	425	2125	0	2125	5+chave	15	15
7	425	425	2125	0	2125	5+chave	15	15
8	425	425	2125	0	2125	5+chave	15	15
9	425	425	2125	0	2125	5+chave	15	15
<b>TOTAL</b>	<b>22983</b>	<b>16538</b>	<b>12750</b>	<b>0</b>	<b>40700</b>	<b>53450</b>	<b>90</b>	<b>90</b>

a) - Ocupação Turística - o nº de alojamentos será definido no projeto 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.

**NOTA: É permitida a construção de uma única edificação em 2 lotes contíguos.**

<b>ÁREA TOTAL DO TERRENO</b>	<b>60.708,95 m<sup>2</sup></b>
<b>ÁREA DOS LOTES</b>	<b>22.263,00 m<sup>2</sup></b>
<b>EQUIPAMENTOS COLETIVOS</b>	
<b>ESPAÇOS VERDES E DE UTILIZAÇÃO COLECTIVA</b>	<b>2.455,56 m<sup>2</sup></b>
<b>ESTACIONAMENTOS PÚBLICOS</b>	<b>6.023,09 m<sup>2</sup></b>
<b>ARRUAMENTOS</b>	<b>17.378,12 m<sup>2</sup></b>
<b>PASSEIOS</b>	<b>12.589,18 m<sup>2</sup></b>

- Área de terreno proposta
- Lotes
- Arruamentos
- Passadouros
- Espaços Verdes e de Utilização Coletiva
- Equipamentos de Interesse Coletivo



Departamento de Obras Municipais e Gestão Urbana  
 Estúdio: Loteamento Municipal do Porto de Retiro, Avenida 5 de Outubro, 6160  
 Data nº: 01  
 Técnico Resp.:

Fase: Projeto de Alteração do Loteamento Municipal  
 Designação: Planta Síntese Final  
 Escala: 1:1000  
 Desenhador:  
 Data: Junho 2020

**Processo n.º \_/22**

**Hasta Pública de Alienação do Lote 2 do Loteamento  
Municipal, Sítio de Brancanes, Denominado Porto de  
Recreio de Olhão**

*Programa do Concurso*

## ÍNDICE

Cláusula 1. <sup>a</sup> – Identificação do concurso.....	3
Cláusula 2. <sup>a</sup> – Entidade adjudicante.....	3
Cláusula 3. <sup>a</sup> – Decisão de contratar e fundamento da escolha do procedimento.....	3
Cláusula 4. <sup>a</sup> – Comissão de hasta pública.....	3
Cláusula 5. <sup>a</sup> – Peças do procedimento.....	4
Cláusula 6. <sup>a</sup> – Esclarecimentos e retificações das peças do procedimento.....	4
Cláusula 7. <sup>a</sup> – Condições de admissão à hasta pública.....	4
Cláusula 8. <sup>a</sup> – Preço base e outros encargos.....	5
Cláusula 9. <sup>a</sup> – Prazo e modo de apresentação de candidatura.....	5
Cláusula 10. <sup>a</sup> – Documentos da candidatura.....	5
Cláusula 11. <sup>a</sup> – Candidaturas variantes e prazo de manutenção das propostas.....	7
Cláusula 12. <sup>a</sup> – Critério de adjudicação.....	7
Cláusula 13. <sup>a</sup> – Ato público e causas de exclusão.....	7
Cláusula 14. <sup>a</sup> – Tramitação do ato público.....	7
Cláusula 15. <sup>a</sup> – Adjudicação Provisória.....	8
Cláusula 16. <sup>a</sup> – Não adjudicação.....	8
Cláusula 17. <sup>a</sup> – Adjudicação definitiva.....	8
Cláusula 18. <sup>a</sup> – Minuta de contrato.....	9
Cláusula 19. <sup>a</sup> – Contrato.....	9
Cláusula 20. <sup>a</sup> – Caducidade da adjudicação.....	9
Cláusula 22. <sup>a</sup> – Legislação aplicável.....	10
<b>ANEXOS.....</b>	<b>11</b>
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.....	17
Modelo de requerimento para libertação da caução.....	17

## PROGRAMA DO CONCURSO

### Cláusula 1.<sup>a</sup> – Identificação do concurso

O presente procedimento de hasta pública tem por objeto a alienação do lote dois (2) 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 mil seiscentos e cinquenta e cinco metros quadrados (1655m<sup>2</sup>), de acordo com as condições fixadas no caderno de encargos.

### Cláusula 2.<sup>a</sup> – 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](mailto: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.<sup>a</sup> – Decisão de contratar e fundamento da escolha do procedimento

1. A decisão de alienação da parcela de terreno foi tomada por deliberação da Assembleia Municipal em sessão extraordinária de \_\_\_ de \_\_\_ de 2022, sob proposta da Câmara Municipal deliberada em sessão ordinária de \_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2022, ao abrigo do disposto no art.º 25, n.º 1, alínea i), conjugado com o art.º 33, n.º 1, alínea ccc) 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 a mesma.
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.<sup>a</sup> – 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;  
Madalena Rosa, Chefe de Divisão, 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.<sup>a</sup> – 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](http://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.<sup>a</sup> – 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](mailto: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 n.º 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.<sup>a</sup> – 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.<sup>a</sup> – 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 € 2.668.000,00 (dois milhões seiscientos e sessenta e oito mil euros).
2. A operação urbanística a executar no prédio fica sujeita ao pagamento das taxas administrativas e urbanísticas previstas no Regulamento Geral de Taxas do Município e Tabela de Taxas.

#### Cláusula 9.<sup>a</sup> – 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 em jornal nacional de grande circulação, 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.<sup>a</sup> – 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 € 500.000,00 (quinhentos mil euros) 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.<sup>a</sup> – 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.<sup>a</sup> – 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.<sup>a</sup> – 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.<sup>a</sup> do Programa;**
  - b) Não observe o disposto quanto ao modo de apresentação da mesma nos termos da cláusula 9.<sup>a</sup>;**
  - c) Não apresente um dos documentos exigidos na cláusula 10.<sup>a</sup> 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.<sup>a</sup>.**
  - b) Não tenha prestado caução correspondente a € 500.000,00 (quinhentos mil euros);**
  - c) A apresentação de proposta condicionada ou que envolva alterações ou variantes relativamente às cláusulas do Caderno de Encargos;**

#### **Cláusula 14.<sup>a</sup> – 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 9.<sup>a</sup> 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.<sup>a</sup> 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 € 500.000,00 (quinhentos mil euros).
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.<sup>a</sup> – 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. 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.<sup>a</sup> – 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.<sup>a</sup> – 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 ccc), 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 € 500.000,00 (quinhentos mil euros) no prazo de dez (10) dias a contar da receção da notificação da deliberação referente à adjudicação definitiva.
4. O Município procede à devolução da caução prestada, cinco (5) dias após o pagamento do valor previsto no n.º 4 da cláusula 7.ª do Caderno de Encargos.
5. O Município reserva-se o direito de, caso o adjudicatário não proceda ao pagamento referido no n.º 3, acionar a caução prevista na alínea g) do n.º 2 da cláusula 10.ª.
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 prédio será celebrada assim que o adjudicatário manifestar a intenção de escriturar a contratualização ou até ao final do segundo semestre de 2022, 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.<sup>a</sup> – 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 jornal nacional de grande circulação, 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 prédios 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.<sup>a</sup> e 14.<sup>a</sup> 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.<sup>a</sup> a 19.<sup>a</sup> do presente procedimento.

#### Cláusula 22.<sup>a</sup> – 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 <sup>(1)</sup> ..... (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 do lote dois (2) 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 mil seiscientos e cinquenta e cinco metros quadrados (1655 m<sup>2</sup>), declara, sob compromisso de honra, que a sua representada <sup>(2)</sup> 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 <sup>(3)</sup>:
  - 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 <sup>(4)</sup> [ou os titulares dos seus órgãos sociais de administração, direção ou gerência não foram condenados por qualquer crime que afete a sua honorabilidade profissional <sup>(5)</sup> <sup>(6)</sup>];
  - c) Não foi objeto de aplicação de sanção administrativa por falta grave em matéria profissional <sup>(7)</sup> [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 <sup>(8)</sup> <sup>(9)</sup>];
  - 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) <sup>(10)</sup>;
  - 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) <sup>(11)</sup>;
  - 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<sup>(12)</sup>;

- 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<sup>(13)</sup>;
- 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)<sup>(14)</sup>;
- i) Não foi condenado(a) por sentença transitada em julgado por algum dos seguintes crimes<sup>(15)</sup> [ou os titulares dos seus órgãos sociais de administração, direção ou gerência não foram condenados por alguns dos seguintes crimes<sup>(16)</sup>] <sup>(17)</sup>:
- 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<sup>(18)</sup>].

(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 n.ºs 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 n.ºs 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 <sup>(1)</sup> ..... (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 do lote dois (2) 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 mil seiscentos e cinquenta e cinco metros quadrados (1655 m<sup>2</sup>) 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 do lote dois (2) 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 mil seiscentos e cinquenta e cinco metros quadrados (1655 m<sup>2</sup>).

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 prédio 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 do lote dois (2) 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 mil seiscientos e cinquenta e cinco metros quadrados (1655 m<sup>2</sup>), nos termos e para os efeitos previstos na alínea g) do n.º 2 da cláusula 10.ª do programa do concurso.

A presente garantia corresponde ao valor apresentado como caução 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 do do lote dois (2) 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 mil seiscientos e cinquenta e cinco metros quadrados (1655 m<sup>2</sup>), 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 do lote dois (2) 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 mil seiscientos e cinquenta e cinco metros quadrados (1655 m<sup>2</sup>), 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.

# Relatório de Avaliação Imobiliária

Proponente: Câmara Municipal de Olhão NIF: 506321894

## 1 Tipo de imóvel (Natureza /Utilização)

Urbano      Rústico     Misto     Utilização: Habitação/Turismo

## 2 Localização / Identificação

Rua/Av.ª/Urbz./Empreendimento/ Praça/Sítio: Loteamento Municipal do Porto de Recreio de Olhão LOTE N.º 2  Andar/Fracção:  Código Postal: 8700-304	Localidade: Olhão Coordenadas: Lat. 37.025122 Long. -7.845451 Freguesia: Olhão Concelho: Olhão  Distrito: Faro	Confrontações  Norte:  Sul:  Nascente:  Poente:	Descrição Predial: n/fornecida  Inscrição matricial: n/fornecida  Alvará de Licença de Utilização (n.º e data): .....  Certificado Energético (n.º e termo): .....
--	---	---	--

## 3 Caracterização do local

Facilidade de Estacionamento: Bom na via pública ao ar livre e no lote  Acessos: Bom  Transportes: Razoável (urbanos)  Comércio: Bom na envolvente  Serviços: Bom na envolvente  Estabelecimentos de Ensino: Bom(Escola Básica e Escola EB,2,3 e Secundária)  Zonas Verdes: Bom	<p style="text-align: center;"><i>Infra-Estruturas</i></p> Rede Viária: Sim Saneamento Básico: Sim Energia: Sim Telefones/Fibra Óptica: Sim/Sim Outras: Estado das Infra-Estruturas: Bom estado	
<p><i>Enquadramento</i></p> Local/Regional: Bom  Urbano: Bom	Paisagístico/Ambiental: Médio Instrumentos de Ordenamento Local/Regional: PDM Olhão, Planta Síntese do Loteamento do Porto de Recreio	<p style="text-align: center;"><i>Apreciação Global do Local: Bom</i></p>

## 4 Composição

Do Imóvel: lote de terreno para construção habitacional/turístico.  
Do loteamento onde se insere: Loteamento Municipal do Porto de Recreio de Olhão, já com todas as infra estruturas públicas e maior parte dos lotes construídos.

## 6 Áreas

Origem/Forma de Obtenção das Áreas: Loteamento Municipal do Porto de Recreio de Olhão	<table style="width: 100%;"> <tr><td style="text-align: right;">Terreno</td><td style="text-align: right;">1655,00 m<sup>2</sup></td></tr> <tr><td style="text-align: right;">Encerrada</td><td style="text-align: right;">7000,00 m<sup>2</sup></td></tr> <tr><td style="text-align: right;">Varandas</td><td style="text-align: right;">0,00 m<sup>2</sup></td></tr> <tr><td style="text-align: right;">Arrecad./Cave</td><td style="text-align: right;">0,00 m<sup>2</sup></td></tr> <tr><td style="text-align: right;">Rc/1º Andar</td><td style="text-align: right;">0,00 m<sup>2</sup></td></tr> <tr><td style="text-align: right;">Estacionam.</td><td style="text-align: right;">1655,00 m<sup>2</sup></td></tr> <tr><td style="text-align: right;">Pérgolas</td><td style="text-align: right;">0,00 m<sup>2</sup></td></tr> <tr><td style="text-align: right;">C. Comuns</td><td style="text-align: right;">0,00 m<sup>2</sup></td></tr> <tr><td style="text-align: right;">Terraços</td><td style="text-align: right;">0,00 m<sup>2</sup></td></tr> <tr><td style="text-align: right;">Piscina</td><td style="text-align: right;">0,00 m<sup>2</sup></td></tr> <tr><td style="text-align: right;">Logradouro</td><td style="text-align: right;">0,00 m<sup>2</sup></td></tr> </table>	Terreno	1655,00 m <sup>2</sup>	Encerrada	7000,00 m <sup>2</sup>	Varandas	0,00 m <sup>2</sup>	Arrecad./Cave	0,00 m <sup>2</sup>	Rc/1º Andar	0,00 m <sup>2</sup>	Estacionam.	1655,00 m <sup>2</sup>	Pérgolas	0,00 m <sup>2</sup>	C. Comuns	0,00 m <sup>2</sup>	Terraços	0,00 m <sup>2</sup>	Piscina	0,00 m <sup>2</sup>	Logradouro	0,00 m <sup>2</sup>
Terreno	1655,00 m <sup>2</sup>																						
Encerrada	7000,00 m <sup>2</sup>																						
Varandas	0,00 m <sup>2</sup>																						
Arrecad./Cave	0,00 m <sup>2</sup>																						
Rc/1º Andar	0,00 m <sup>2</sup>																						
Estacionam.	1655,00 m <sup>2</sup>																						
Pérgolas	0,00 m <sup>2</sup>																						
C. Comuns	0,00 m <sup>2</sup>																						
Terraços	0,00 m <sup>2</sup>																						
Piscina	0,00 m <sup>2</sup>																						
Logradouro	0,00 m <sup>2</sup>																						
Construções não Legalizadas:	<table style="width: 100%;"> <tr><td style="text-align: center;">Não</td><td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td></tr> <tr><td style="text-align: center;">Sim</td><td style="text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/></td></tr> </table>	Não	<input type="checkbox"/>	Sim	<input checked="" type="checkbox"/>																		
Não	<input type="checkbox"/>																						
Sim	<input checked="" type="checkbox"/>																						
Tipo:	<table style="width: 100%;"> <tr><td style="width: 50%; height: 20px;"></td><td style="width: 50%;"></td></tr> </table>																						
Áreas:	<table style="width: 100%;"> <tr><td style="width: 50%; height: 20px;"></td><td style="width: 50%;"></td></tr> </table>																						
Áreas Consideradas	<table style="width: 100%;"> <tr><td style="width: 25%; text-align: center;">Sim</td><td style="width: 25%; text-align: center;"><input type="checkbox"/></td><td style="width: 25%; text-align: center;">Não</td><td style="width: 25%; text-align: center;"><input type="checkbox"/></td></tr> </table>	Sim	<input type="checkbox"/>	Não	<input type="checkbox"/>																		
Sim	<input type="checkbox"/>	Não	<input type="checkbox"/>																				

## 5 Estado e Características do Imóvel

Tipo de Estrutura:  
Qualidade de Construção e acabamentos:  
Equipamentos/Instalações Especiais: Estado de Conservação:  
Disposição do espaço interior:  
  
 Outras Considerações: Foi utilizado o índice de construção e as áreas constantes no quadro síntese loteamento. Previsto prédio com 5 pisos acima da cota de soleira e um abaixo e ± 60 fogos. Prédio com ótima localização, vista mar e bons acessos.

## 7- Avaliação- Lote 2 (ver quadro DCF em anexo)

### 7.1 Método do Custo

#### Valor do Terreno e Custo Directo de Construção

A. - Terreno	0,00 m <sup>2</sup> X €	- /m <sup>2</sup>	≈	€ -	€ -
B. - Encerrada	0,00 m <sup>2</sup> X €	- /m <sup>2</sup>	≈	€ -	€ -
C. - Varandas	0,00 m <sup>2</sup> X €	- /m <sup>2</sup>	≈	€ -	€ -
D. - Cave	0,00 m <sup>2</sup> X €	- /m <sup>2</sup>	≈	€ -	€ -
E. - R/c 1ºAnd.	0,00 m <sup>2</sup> X €	- /m <sup>2</sup>	≈	€ -	€ -
F. - Estaciona.	0,00 m <sup>2</sup> X €	- /m <sup>2</sup>	≈	€ -	€ -
G. - Pérgolas	0,00 m <sup>2</sup> X €	- /m <sup>2</sup>	≈	€ -	€ -
H. - C.Comuns	0,00 m <sup>2</sup> X €	- /m <sup>2</sup>	≈	€ -	€ -
I. - Terraços	0,00 m <sup>2</sup> X €	- /m <sup>2</sup>	≈	€ -	€ -
J. - Piscina	0,00 m <sup>2</sup> X €	- /m <sup>2</sup>	≈	€ -	€ -
K. - Logradouro	0,00 m <sup>2</sup> X €	- /m <sup>2</sup>	≈	€ -	€ -
<b>Total</b>				€ -	€ -

#### Custo de Investimento

A. - Terreno		€ -
B. - Custo directo de construção		€ -
C. - Encargos	12% x (B)	€ -
D. - Margem bruta do promotor	25% x (A + B + C)	€ -
E. - Valor no estado novo (A + B + C + D)		€ -
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)		€ -

### 7.2 Método de Mercado

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

Ap = \_\_\_\_\_ 7000 m<sup>2</sup>

Valor de mercado :

- Área ponderada	7000,00 m <sup>2</sup>	X	€ 380 /m <sup>2</sup>	€ 2 660 000
- Estacionamento/garagem/Arrec.		X	€ - /m <sup>2</sup>	€ -
- Piscina	0,00 m <sup>2</sup>	X	€ - /m <sup>2</sup>	€ -
- Logradouro	0,00 m <sup>2</sup>	X	€ - /m <sup>2</sup>	€ -
- Total				€ 2 660 000

### 7.3 Método de Rendimento

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

#### Taxa de capitalização bruta

100 x Renda anual bruta / valor atribuido = T.C.B. (%)			
( 100 x # ) /	€ -	=	#DIV/0! %

### 7.4 Comparação de Critérios de Avaliação

Valor Mercado do Lote	_____
Método do Custo (MC)	2.626000
Método de Mercado (MM)	€ 2 660 000

**Fundamentação do método escolhido:** Foi utilizado o método de Discounted Cash Flow por ser o mais adequado para este caso, dado que o imóvel se destina a construção habitacional.

### 7.5 Obras

A) Valor actual do imóvel:	0 €
B) Percentual da construção executada	0
C) Valor das Obras a Efectuar:	0,00 €
D) Valor do imóvel após as obras efectuadas:	0 €

**Justificação das taxas:** As usuais para imóveis deste tipo de construção na região.

### 7.7 Prospecção de Mercado

Tipologia	Localização	Ano	Valor de Venda	Ab	€/m2	Observações
T2	Olhão-Baixa	Novo	267 700,00 €	119	€ 2 250	C/garagem
T2	Olhão -Baixa	Novo	320 000,00 €	110	€ 2 909	Com Garagem
T2	Olhão -Junto Marina	Novo	450 000,00 €	221	€ 2 036	Cond. Fechado c/piscina
T3	Olhão -Junto Marina	Novo	320 000,00 €	130	€ 2 462	Com estacionamento
T3	Olhão	Novo	260 000,00 €	79	€ 3 291	Com estacionamento
			MÉDIA		€ 2 590	
Lote terreno	Olhão		1 800 000,00	2439	€ 738	Condom. Fechado
Lote terreno	Quelfes		1 060 000,00	2437	€ 435	20 fogos
Lote terreno	Olhão		1 500 000,00	3355	€ 447	
Lote terreno	Olhão		2 600 000,00	7236	€ 359	
			MEDIA		€ 495	

Fonte da Informação: informação na Internet para imóveis desta natureza.

### 7.8 Valor de Avaliação

PVT - Presumível Valor de Transacção actual			
	<b>Lote 2</b>	€	2 625 000,00
	<b>TOTAL</b>	€	2 625 000,00

Perspectiva de Manter o valor no Tempo: Normal, mercado com procura e oferta.

Facilidade de Comercialização do Imóvel: Normal/Boa.

8 Observações	9 Documentos de Suporte (em anexo)
<p>A valorização foi feita na base de um projecto imobiliário para um empreendimento com 5 pisos mais cave e estacionamentos .</p> <p>-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 médio para o M2/Abc (área bruta construída): 2.590,0 €.</p> <p>-Apresenta-se um quadro com o Discounted Cash Flow para complementar o presente relatório de avaliação.</p> <p>-A presente valorização foi estimada tendo conta o estipulado no Loteamento do Porto de Recreio de Olhão. Deverá ser revista se as condições actuais se modificarem.</p>	<p>Quadro síntese do Loreamento Municipal do Porto de Recreio de Olhão</p>

Olhão 14 de fevereiro de 2022

Data da Avaliação anterior ( em caso de Reavaliação):

Nome: António Joaquim de Brito NIF: 169779483

O Perito avaliador

Ass. \_\_\_\_\_

Assinado por: **ANTÓNIO JOAQUIM DE BRITO**  
 Num. de Identificação: 04578295  
 Data: 2022.02.15 14:08:35+00'00'



<b>Pedido de Avaliação</b>
<b>Proponente: Câmara Municipal de Olhão</b>
<b>Prédio: Lote 2</b>

**QUADRO SÍNTESE DA EDIFICABILIDADE**

**ÁREA TOTAL DO TERRENO = 60708,95m²**

N.º da Parcela	Área do Lote (m2)	Polígono de implantação	Área de Implantação máx. (m2)	Área da Cave (m2)	Área br. de Construção máx. (m2)				N.º pisos	N.º Fogos Máx (1)	Estaci. em espaço Privado
					Habitação	Com/Serv	Habitação/ Turismo	Total			
1	10000	4600	4600	4600	0	0	12500	12500	5+ cave	a)	b)
1A	1833	1833	1833	1833	0	0	3700	3700	5+ cave	a)	b)
2	1655	1655	1655	1655	0	0	7000	7000	5+ cave	a)	b)
3	5225	5000	5000	5000	0	0	17500	17500	5+ cave	a)	b)
4	425	425	425	425	2125	0	0	2125	5+ cave	15	15
5	425	425	425	425	2125	0	0	2125	5+ cave	15	15
6	425	425	425	425	2125	0	0	2125	5+ cave	15	15
7	425	425	425	425	2125	0	0	2125	5+ cave	15	15
8	425	425	425	425	2125	0	0	2125	5+ cave	15	15
9	425	425	425	425	2125	0	0	2125	5+ cave	15	15
<b>TOTAL</b>	<b>22263</b>	<b>15638</b>	<b>15638</b>	<b>15638</b>	<b>12750</b>	<b>0</b>	<b>40700</b>	<b>53450</b>		<b>90</b>	<b>90</b>

- a) - Ocupação Turística - o nº 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

**NOTA:** É permitida a construção de uma única edificação em 2 lotes confinantes.

<b>ÁREA TOTAL DO TERRENO</b>	<b>60.708,95 m²</b>
<b>ÁREA DOS LOTES</b>	<b>22.263,00 m²</b>
<b>EQUIPAMENTOS COLETIVOS</b>	—
<b>ESPAÇOS VERDES E DE UTILIZAÇÃO COLECTIVA</b>	<b>2.455,56 m²</b>
<b>ESTACIONAMENTOS PÚBLICOS</b>	<b>6.023,09 m²</b>
<b>ARRUAMENTOS</b>	<b>17.378,12 m²</b>
<b>PASSEIOS</b>	<b>12.589,18 m²</b>



## 10 MÉTODOS DE AVALIAÇÃO

### Método do custo

Sucintamente, o método do custo consiste na determinação do valor do imóvel através da soma de todos os custos necessários à construção e promoção de um imóvel de iguais características físicas e funcionais.

### Método comparativo

Pode-se definir o método comparativo como um método que, por comparação, faz a avaliação dos edifícios em função dos valores de mercado de edifícios com características físicas e funcionais semelhantes, cuja localização se insira na mesma área do mercado imobiliário.

Este método recorre à informação obtida aquando da prospeção, sendo o valor do imóvel determinado com base nos fatores de homogeneização.

### Método do rendimento

De um modo geral pode-se dizer que o método do rendimento consiste no apuramento do valor do edifício, tendo por base o quociente entre a renda anual efetiva e a taxa de remuneração considerada adequada pelo mercado face às características do imóvel e do nível de risco envolvido na operação.

## 11 CONSIDERAÇÕES E PRESSUPOSTOS

O trabalho realizado teve em consideração um conjunto de pressupostos, baseados em informações recolhidas (visita aos locais, consulta de documentação, entre outros) sendo que o avaliador não assume qualquer tipo de responsabilidade por tudo o que não lhe foi revelado, omitido ou fornecido de forma incompleta.

Na realização da avaliação considerou-se a informação fornecida pelo cliente como sendo correta e completa.

Todos os dados obtidos pelo avaliador resultam da consulta de informação junto de entidades e documentos oficiais, completando-se este tipo de informação, sempre que necessário, com o conhecimento e experiência adquiridos pelo avaliador.

O valor pressupõe que o imóvel se encontra disponível, legalizado e livre de quaisquer ónus ou encargos sobre si; pressupõe-se que não incorre sobre o imóvel qualquer processo que possa vir a afetar o seu valor; assumiu-se que a propriedade é transacionável.

## 12 ELEMENTOS DE IDENTIFICAÇÃO E RESPONSABILIZAÇÃO

### IDENTIFICAÇÃO DO PERITO

A avaliação foi efetuada pelo perito, António Joaquim de Brito, com o B.I n.4578295, número de identificação fiscal 169779483, residente na Av. da República N.º 202, 4.º Andar B, 8700-310 Olhão.

### DECLARAÇÃO DO PERITO

Eu, António Joaquim de Brito, na qualidade de perito avaliador da Lista de Peritos do Tribunal da Relação de Évora, declaro não existirem quaisquer incompatibilidades que obstem à elaboração deste relatório de avaliação do supra mencionado imóvel Lote A do PPEO freguesias de Quelfes e Olhão concelho Olhão, para a Câmara Municipal de Olhão, dado não estar abrangido por qualquer impedimento e, mais concretamente, não pertencer aos órgãos sociais da sociedade detentora do imóvel, nem de empresas que com esta se encontrem em relação de domínio de grupo, bem como em virtude de não ter uma relação de trabalho subordinado, de prestação de serviços de consultoria de atividades e mediação com qualquer uma destas entidades e ainda de não ter participações qualificadas no capital social das mesmas.

Declaro finalmente que a avaliação foi feita de acordo com os regulamentos da CMVM e a Lei n.º 153/2015 de 14 de setembro.

Olhão, 10 de fevereiro de 2022

O Perito Avaliador

António Joaquim de Brito

Mapa de Discounted Cash Flow ("DCF")-Lote 2 LOTEAMENTO PORTO RECREIO OLHÃO

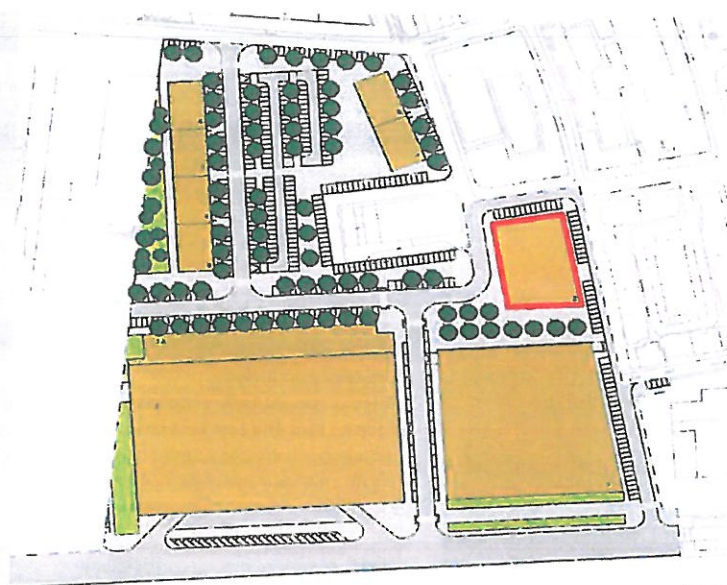
Recargas de Ventas	Tipologia	Área (m²)	Vu (m³)	PVT (€)	1	2	3	4	5	Total
Construção Concluída (€)										
	Hab./Tur.	7.000	2.800	18.200.000	25%	25%	25%	25%	25%	100%
	Estac.	1.655	500	827.500	25%	25%	25%	25%	25%	100%
<b>Total de Ventas (€)</b>		<b>8.655</b>		<b>19.027.500</b>	<b>0</b>	<b>4.756.875</b>	<b>4.756.875</b>	<b>4.756.875</b>	<b>4.756.875</b>	<b>19.027.500</b>
<b>Gastos Directos - Custos de Construção (€)</b>		<b>Área (m²)</b>	<b>Vu (m³)</b>	<b>Custo (€)</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>Total</b>
		7.000	1.200	8.400.000	20%	25%	25%	20%	10%	100%
		1.655	260	430.300	20%	25%	25%	20%	10%	100%
		0	0	0	0%	0%	0%	0%	0%	0%
		0	0	0	0%	0%	0%	0%	0%	100%
<b>Infraestruturas e Arruamentos</b>		0	0	0	0%	0%	0%	0%	0%	0%
<b>Total de Custos de Construção (€)</b>				<b>8.830.300</b>	<b>1.766.060</b>	<b>2.207.575</b>	<b>2.207.575</b>	<b>1.766.060</b>	<b>883.030</b>	<b>8.830.300</b>
<b>Custos Indirectos (€)</b>					<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>Total</b>
Projecto	4,0%			353.212	100%	0%	0%	0%	0%	100%
Fiscalização	3,0%			264.909	50%	50%	0%	0%	0%	100%
Taxas e Licenças	4,0%			353.212	100%	0%	0%	0%	0%	100%
	11%			971.333	838.879	132.455	0	0	0	971.333
<b>Encargos de Comercialização</b>				1.141.650	0	0	0	50%	50%	100%
<b>Total de Encargos de Comercialização (€)</b>					0	0	0	570.825	570.825	1.141.650
Margem de Lucro (€) / PVT	25%			4.756.875	0	0	25%	25%	50%	100%
<b>Margem de Lucro (€) / Investimento</b>					0	0	1.189.219	1.189.219	2.378.438	4.756.875
<b>Total de Lucro (€)</b>					0	0	1.189.219	1.189.219	2.378.438	4.756.875
<b>Custos de Aquisição (€)</b>					<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>Total</b>
IMT	6,5%			216.277	100%	0	0	0	0	100%
Imposto Selo	0,8%			26.619	100%	0	0	0	0	100%
<b>Total de Custos de Aquisição (€)</b>	7,3%			<b>242.896</b>	<b>242.896</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>242.896</b>
<b>Cash Flow (€)</b>					<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>Total</b>
Cash Flow					-2.847.834	2.416.846	1.360.081	1.230.771	924.583	3084446
Taxa de Juro Anual	8,0%									
Taxa de Juro Semestral	3,9%					0,96	0,93	0,89	0,86	
<b>Actualizado</b>					<b>-2.847.834</b>	<b>2.325.611</b>	<b>1.259.334</b>	<b>1.096.584</b>	<b>792.680</b>	<b>2.626.375</b>
<b>VALOR RESIDUAL SOLO (€)</b>										
Valor Unitário / U.A. (€)				2.626.000 €						
Valor Unitário / Área Bruta Construção Acima Solo (€)				43.767 €						
				375 €						





**Câmara Municipal de Olhão**

**RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA**



**LOTE 2**

**Loteamento Municipal do Porto de Recreio**

**Olhão**

**29 de outubro de 2021**

## 1. ELEMENTOS DE IDENTIFICAÇÃO

## a) Fundamentos da prestação do serviço

Fundamentado, para efeitos do n.º 1 no art.º 36 do Código dos Contratos Públicos aprovado pelo Decreto-Lei n.º 18/2008, de 29 de Janeiro, na redacção actual (CCP), na necessidade de administrar o respectivo património e a necessidade de avaliar o mesmo.

## b) Identidade que solicitou a avaliação

Câmara Municipal de Olhão

## c) Proprietário

Câmara Municipal de Olhão

## d) Peritos Avaliadores de Imóveis

Perito Avaliador	Jorge Pernes	Registo CMVM	PAI/2016/0319
Perito Certificador da Avaliação	Vitor Oliveira	Registo CMVM	PAI/2016/0461
Entidade responsável pela avaliação	Casaol, Avaliação e Gestão de Projectos, Lda.	Registo CMVM	PAI/2006/0010

## e) Identificação do Imóvel

Morada	Loteamento Municipal do Porto de Recreio Lote 2	Tipo de Prédio	Urbano
Requisição C.M. Olhão n.º	RI Aa/422	Freguesia	Olhão
Afectação	Residencial	Concelho	Olhão
Certificado Energético N.º	Não Aplicável	Fracção	-
Classe Energética	-	Artigo Matricial	7609
Validade do Certificado	-	N.º Conservatória	3915/20160706
Ano de Construção	-	Alvará de Loteamento	Municipal
			Data Emissão
			28/10/2021

## f) Ocupação

Tipo	Devoluto	Arrendatário	Não aplicável
Início do Contrato Arrend.		Duração do Contrato	
Períodos Renovação Contrato		Recibo de Renda	
		Prox. Renov. ao Contrato	
		Renda Mensal	

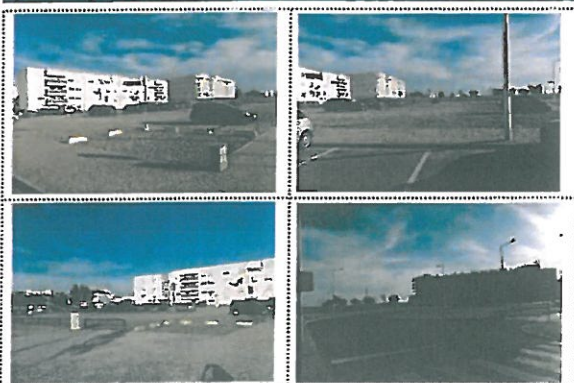
## g) Datas

Resumo das datas de avaliação	
Proposta de Prestação de Serviços	13.10.2021
Pedido de Avaliação	18.10.2021
Inspeção ao Imóvel	22.10.2021
Término no trabalho de avaliação	29.10.2021
Data da Avaliação	29.10.2021
Anterior avaliação efectuada ao imóvel	Não aplicável

## h) Pesquisas realizadas

Imóvel visitado pelo:	<input checked="" type="checkbox"/> Interior	<input type="checkbox"/> Exterior
Áreas adoptadas	Planta Síntese Final, de Junho 2020	

## i) Descrição do Imóvel



## Descrição do Imóvel

O imóvel em avaliação corresponde ao Lote 2 do Loteamento Municipal do Porto de Recreio. Para este Lote está prevista a construção de um prédio com 5 pisos + cave, destinado a Habitação / Turismo. A Área Bruta de Construção máxima acima do solo, prevista para este Lote, é de 7.000 m<sup>2</sup>.

Uso	Habitação	Documentos Recebidos
Divisões	-	Planta Síntese Final, 06/2020
Estado Conservação	-	
Acabamentos	-	
Tipo de Construção	-	
Exposição Solar	-	

## j) Descrição da Localização

Descrição Localização | GPS 37°01'30.03" N / 07°50'44.65" W

O imóvel em avaliação encontra-se localizado na parte poente da cidade de Olhão. Trata-se de uma zona que tem vindo a ser alvo de reabilitação total. Situa-se a Sul da Linha de Caminhos de Ferro e a Norte do Porto de Recreio de Olhão e da Ria Formosa. A avenida marginal (Av. 5 de Outubro), junto ao imóvel, corresponde ao principal eixo viário da cidade, onde se podem encontrar espaços destinados a restauração, bebidas e Mercado.

Localização	Boa	Pontos Fortes / Oportunidades
Acessos	Bons	Centralidade e proximidade à Marina
Transp. Públicos	Razoáveis	
Estacionamento	Livre	Pontos Fracos / Riscos
Equip. Urbano	Bom	Não identificados
Infraestruturas	Boas	
Apreciação Global	Boa	



## l) Valores atribuídos

Valor Mercado

2 710 000 €

**2. PRESSUPOSTOS DA AVALIAÇÃO****a) Limitações ao Valor Determinado**

Esta avaliação foi realizada com base na Planta de Síntese do Projecto de alterações do Loteamento Municipal do Porto de Recreio, datado de Junho de 2020, que consideramos válido.

Os valores indicados no presente Relatório pressupõem que não incidem sobre o Imóvel quaisquer ónus, encargos, arrendamentos, compromissos ou restrições de uso, para além dos indicados no presente relatório, e que o mesmo reúne condições para que possa ser transaccionado, jurídica ou administrativamente.

Os valores estimados na presente avaliação são valores prudentes, tendo em consideração a instabilidade previsível do mercado imobiliário e consequente baixa de valores, decorrente da crise económica, iniciada pela propagação do vírus Covid-19.

As condições de mercado admitidas são as disponíveis à data do Relatório, não podendo ser assumida qualquer responsabilidade pela modificação das condições de mercado, em termos futuros.

A nossa avaliação tem por base as informações fornecidas pelo requerente. A Casaol não efectuou qualquer investigação aos dados fornecidos.

Baseamos o nosso trabalho no pressuposto que estas informações são correctas e completas e que não existem informações não partilhadas, que possam afectar a nossa avaliação.

O valor de avaliação estimado só deverá ser divulgado a qualquer entidade, desde que sejam mencionadas as premissas consideradas.

As conclusões da presente avaliação são válidas, enquanto válidos forem os pressupostos, as realidades e a informação, em que as mesmas se baseiam.

## 3. RESUMO DA AVALIAÇÃO

## a) Valores por Prédio, Artigo ou Fração

Descrição / Fração / Info	Uso	Ref. <sup>a</sup>	Área Bruta Construção Acima do Solo (m2)	Método Comparativo	Mét. Residual Dinâmico (DCF)	-	Valor Adoptado
Lote 2	Habitação / Turismo		7 000,00	2 730 000 €	2 710 000 €		2 710 000 €
<b>Total</b>				2 730 000 €	2 710 000 €	- €	2 710 000 €

**Notas:** Com base nos dois métodos utilizados, podemos concluir que os valores estimados através de cada um dos métodos, são bastante semelhantes. Dada as diversas características das amostras obtidas na prospecção utilizada no método comparativo, entendemos que o valor de avaliação a adoptar, deverá corresponder ao valor obtido através do Método do Custo, uma vez que este reflecte as reais condições de execução no lote em apreço, em especial os recentes aumentos dos custos de construção, ainda não reflectidos nos lotes em venda, mas que provavelmente irão ser objecto de descontos apreciáveis, em sede de negociação, de forma a sustentar a viabilidade económica do projecto ao promotor.

## b) Divulgação

Tomamos conhecimento e autorizamos, que o destinatário possa divulgar este relatório de avaliação se requerido por lei ou regulamentos ou por qualquer entidade reguladora ou governamental; i) às suas subsidiárias, aos consultores e a outros parceiros; na divulgação de resultados e nas apresentações institucionais, desde que sejam mencionadas as premissas tomadas por base. Na divulgação deste relatório às entidades acima referidas, o destinatário concorda em informar, claramente, as entidades a quem o relatório é fornecido, numa base de não responsabilidade. A aceitação deste relatório pressupõe o conhecimento, que a divulgação é feita sem que exista qualquer relação contratual direta ou indiretamente, obrigações ou deveres entre a Casaol - Avaliação e Gestão de Projectos Imobiliários e outra entidade.

## 4. ELEMENTOS DE RESPONSABILIZAÇÃO

**a) Limitações ao Valor de Mercado**

Os valores indicados no presente Relatório pressupõem que não incidem sobre o Imóvel quaisquer ónus, encargos, arrendamentos, compromissos ou restrições de uso, para além dos indicados no presente relatório, e que o mesmo reúne condições para que possa ser transaccionado, jurídica ou administrativamente. Não foi efectuada qualquer Inspeção técnica, ou ensaios aos edifícios, estudo que não se enquadra no âmbito desta avaliação. Com base na verificação visual efectuada, consideramos que o edificado não apresenta falhas ou deficiências, construtivas ou estruturais, para além das situações reportadas. As condições de mercado admitidas são as disponíveis à data do Relatório, não podendo ser assumida qualquer responsabilidade pela modificação das condições de mercado, em termos futuros. A nossa avaliação tem por base as informações fornecidas pelo requerente. A Casaol não efectuou qualquer investigação aos dados fornecidos. Baseamos o nosso trabalho no pressuposto que estas informações são correctas e completas e que não existem informações não partilhadas, que possam afectar a nossa avaliação. O valor de avaliação estimado só deverá ser divulgado a qualquer entidade, desde que sejam mencionadas as premissas consideradas. As conclusões da presente avaliação são válidas, enquanto válidos forem os pressupostos, as realidades e a informação, em que as mesmas se baseiam.

**b) Declaração de inexistência de incompatibilidades**

Os Peritos Avaliadores declaram que não se encontram abrangidos por qualquer incompatibilidade prevista no artigo 19.º, da Lei n.º 153/2015, de 14 de Setembro. Esta Lei regula o acesso e o exercício da actividade dos peritos avaliadores de imóveis, que prestam serviços a entidades do sistema financeiro nacional. Não existem Sociedades em relação de domínio, ou de grupo, com a eventual entidade gestora solicitante da avaliação, com as quais Casaol – Avaliação e Gestão de Projectos Imobiliários, Lda. ou o Perito Avaliador, mantenham qualquer relação de trabalho subordinado. Nem a Casaol – Avaliação e Gestão de Projectos Imobiliários, Lda., nem o Perito Avaliador, detêm unidades de participação, relativamente ao Fundo Imobiliário em que se integrará o imóvel, objecto da avaliação.



**c) Declaração de conformidade com exigências legais**

Os Peritos Avaliadores, na qualidade de peritos avaliadores externos ou internos, atuam como peritos avaliadores individuais em nome da Casaol, Avaliação e Gestão de Projectos Imobiliários Lda., declaram que a avaliação constante neste relatório foi executada de acordo com as exigências da Lei nº153/2015 de 14 de Setembro, da Lei nº16/2015 de 24 de fevereiro que estabelece o Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo, do Regulamento da CMVM nº 02/2015 de 17 de Julho. Adicionalmente foram seguidos critérios mencionados nas EVS 2020 (European Valuation Standards).

Esta avaliação foi efectuada, de molde e com processos definidos na seguinte legislação:

- Lei nº 153/2015 de 14 de Setembro que regula o acesso e o exercício da actividade dos peritos avaliadores de imóveis que prestem serviços a entidades do sistema financeiro nacional;
- Lei nº 16/2015 de 24 de fevereiro, na sua actual redacção, que estabelece o Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo;
- Regulamento da CMVM nº 02/2015 de 17 de Julho, na sua actual redacção, que estabelece as regras técnicas sobre critérios de avaliação dos imóveis dos fundos de investimento imobiliário e define os requisitos exigíveis aos respetivos peritos avaliadores.

**d) Seguro de Responsabilidade Civil**

Entidade Responsável pela Avaliação	Casaol, Avaliação e Gestão de Projectos Imobiliários, Lda.	
Registo CMVM	PAI/2016/0010	
Seguradora	Fidelidade, S.A.	
Apólice N.	RC64111826	
Valida Contrato Seguro	30/01/2022	
Capital Seguro	500.000 €	
Perito Avaliador	Jorge Pernes	
Registo CMVM	PAI/2016/0319	
Recognized European Valuer number	REV-PT/ASAVAL/2026/1	
Seguradora	Fidelidade, S.A.	
Apólice N.	RC64111826	
Valida Contrato Seguro	30/01/2022	
Capital Seguro	500.000 €	
Data de entrega do Relatório de Avaliação	29/10/2021	

## 5. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

### a) Descrição dos Métodos considerados

#### Método Comparativo

O Método Comparativo, fundamenta-se sobretudo no conhecimento do mercado local e dos valores pelos quais se têm vindo a transacionar as propriedades análogas à que se pretende avaliar. O Método traduz a fixação do valor de avaliação pela determinação dos valores médios de mercado na zona em questão. A aplicação do método comparativo na sua forma mais evoluída utiliza as técnicas de homogeneização e de análise estatística. Trata-se em resumo de recolher um número significativo de amostras no mercado, proceder ao seu tratamento de modo a poderem ser comparáveis (homogeneização de áreas, formas de pagamento, localizações, níveis de qualidade, e idade).

O Método Comparativo baseia-se no estudo de Índices de Referência, praticados no mercado imobiliário da zona, em imóveis idênticos, em termos de localização, área, qualidade de construção, estado de conservação e Uso. O Valor Comparativo será calculado através da fórmula  $V_c = I_m \times A$ .

#### Método do Valor Residual Dinâmico

No Método do Valor Residual Dinâmico (Variante Involutiva Dinâmica do Método do Custo), o valor do imóvel é obtido com recurso a Discounted Cash Flow (DCF), considerando-se uma variação no tempo, dos custos e vendas do imóvel, atualizando os valores para o momento presente a uma taxa de atualização, que espelha o custo de capital que reflete a remuneração exigida pelos investidores acrescido do prémio de risco associado à atividade desenvolvida.

### b) Fundamentação da Escolha dos Métodos

Os Métodos aplicados tiveram em conta o tipo de imóvel, características, ocupação, localização e envolvente.

Na presente avaliação foi considerado o Método Comparativo, pelo facto de à data de elaboração do relatório, existir informação de um mercado imobiliário activo, com obtenção de informação correcta, existindo na zona histórico de transacções de imóveis semelhantes. Este método é considerado o método de maior confiança, sendo o que melhor traduz o "pensamento do mercado imobiliário" no momento da avaliação, isto é, o que melhor reflecte o valor do bem, em mercado livre, sujeito à lei de oferta e da procura e tendo em conta as diversas imperfeições que caracterizam este mercado.

Para o segundo método de avaliação foi considerado o Método Residual Dinâmico, de forma a simular o estudo de viabilidade económica do empreendimento, calculando o valor pelo qual o promotor poderá comprar este lote, garantindo o adequado retorno do seu investimento.

### c). Diligências Efectuadas

Para efeitos deste Estudo foi efectuada uma visita ao Imóvel, tendo sido feito o seu Levantamento Fotográfico, verificado o seu estado de conservação e caracterização da zona, em termos de factores de avaliação e índices de preços de mercado imobiliário. Foram tidas em consideração as informações disponibilizadas pelo INE, pelo IPD – Investment Property Databank, assim como todos os Estudos e Research disponíveis, com dados sectoriais e outras informações relevantes, para a determinação do valor do imóvel.

### d) Definições

#### Valor de Mercado (EVS2020)

"O montante estimado pelo qual o imóvel seria transacionado à data da avaliação entre um comprador e um vendedor interessados, no quadro de uma transação em condições normais de mercado, após a devida exposição em mercado aberto, em que cada uma das partes atua com conhecimento de causa, de forma prudente e sem coação."

#### Considerações sobre a definição de Valor de Mercado (EVS 2020)

O conceito da 'máxima e melhor utilização' (HABU) está implícito no conceito de Valor de Mercado, já que este deverá representar o uso que melhor corresponda à máxima rentabilidade da propriedade e por isso ao seu máximo valor, desde que esse uso seja física e legalmente possível e razoavelmente provável, à data da avaliação. (EVS1, 4.3.4.)

#### Renda de Mercado (EVS2020)

"O montante estimado pelo qual o imóvel seria arrendado à data da avaliação entre um arrendatário e proprietário interessados, no quadro de uma transação em condições normais de mercado, após a devida exposição em mercado aberto, em que cada uma das partes atua com conhecimento de causa, de forma prudente e sem coação."

## COMENTÁRIOS

## CARACTERIZAÇÃO DO CONCELHO DE OLHÃO (\*)

O concelho de Olhão, cujas origens como povoado remonlam a 1378, está situado no Sotavento Algarvio, tem uma área territorial aproximada de 130km<sup>2</sup>, distribuída por 5 freguesias: Olhão, Fuseta, Moncarapacho, Pechão e Quelfes, com uma população de 44.639 habitantes (censos 2021).

Toda a zona litoral do concelho de Olhão integra-se no Parque Natural da Ria Formosa, uma das 7 Maravilhas Naturais de Portugal, uma das zonas húmidas mais importantes a nível europeu, considerada em 2004, pela União Internacional para a Conservação da Natureza, como de interesse mundial, onde se incluem uma grande variedade de habitats: ilhas-barreira, sapais, bancos de vasa e de areia, dunas, salinas, lagoas de água doce e salobra, cursos de água, áreas agrícolas e matas.

No vasto património, destaque para a imponente Igreja Matriz de Olhão e para o histórico edifício do Compromisso Marítimo, actual museu da cidade.

Em termos demográficos, Olhão registou um crescimento populacional continuado entre 1991 e 2011 na ordem dos +23%, com cerca de 1.400 novos alojamentos familiares em 2011 (aumento de cerca de 20% relativamente a 2001). Esta diferença entre a evolução da população residente e dos alojamentos pode ser explicada com a existência de fogos de segunda habitação. Estima-se que actualmente, segundo dados da Universidade do Algarve, cerca de metade da nova população residente seja de não nacionais, principalmente, cidadãos oriundos da Alemanha, Bélgica, França, Holanda e Reino Unido, que adquiriram habitações, designadamente nos bairros da Barreta e de Levante e também nos núcleos da Armona e da Culatra (ilhas barreira).

A economia do concelho de Olhão é caracterizada por uma rede de actividades económicas fortemente ligadas aos sectores agroalimentar e pescas. Assenta, predominantemente, na exploração dos recursos de pesca e moliscultura, que caracterizam a essência desta zona e conferem a Olhão um estatuto único, a de capital da Ria Formosa, com o seu porto de pesca e indústria do mar, onde ainda "resiste" a conceituada Conserveira do Sul, uma das mais prestigiadas unidades de conserva de peixe a nível mundial.

Ao largo de Olhão, mais precisamente a 3,5 milhas marítimas da costa da Armona, localiza-se uma armação de atum, da única empresa certificada pelo Governo Português a poder operar este tipo de estrutura. O Atum Rabilho (azul, bluefin), é uma das espécies de peixe mais valorizadas na cozinha japonesa. Após a captura e depois de todo o processo de refrigeração e transporte até ao porto de pesca de Olhão, o atum é colocado em contentores e entregue no aeroporto de Faro.

O conjunto das actividades ligadas ao mar são desenvolvidas desde há uma década, por instituições como o IPMA e reforçadas recentemente com o Centro de Inovação e Desenvolvimento de Olhão, com especial incidência na aquicultura, p.e., com a criação de recifes artificiais e estações offshore, com áreas a lotear e comercializar junto de vários interessados nacionais e estrangeiros.

Olhão reúne condições naturais únicas, para a aquicultura, mariscultura e moliscultura, beneficiando de uma cultura marítima e da experiência secular de uma comunidade piscatória, em que a pesca artesanal, representa actualmente mais de 80% da pesca do concelho.

Olhão registou nos últimos 5 anos, um elevado crescimento, principalmente, a nível do alojamento e da restauração, mas também das actividades das artes, espectáculos, recreio e lazer e no comércio por grosso e a retalho. Este ritmo acentuado de crescimento foi quebrado pelos efeitos da pandemia Covid19.

São muitos os projectos e investimentos previstos no concelho, que irão agora avançar, principalmente, nas actividades económicas ligadas ao lazer e ao mar. Segundo fonte local, a principal unidade hoteleira da cidade, com capacidade para 144 quartos, registou um crescente aumento de reservas, até ao início da pandemia.

(\*) Fontes de informação: Câmara Municipal de Olhão; Instituto do Emprego e da Formação Profissional; Instituto Português do Mar e da Atmosfera; Instituto Nacional de Estatística; Universidade do Algarve; Turismo do Algarve.

## CARACTERIZAÇÃO DA ENVOLVENTE

O Imóvel em avaliação encontra-se localizado na zona poente da cidade de Olhão, a qual tem vindo a ser intervencionada nos últimos anos, correspondendo à primeira fase da reabilitação da zona ribeirinha da cidade.

Até à data, esta reabilitação proporcionou a instalação de um Hotel de cinco estrelas (Real Marina Hotel) e de um empreendimento turístico, com cerca de 400 apartamentos, para além da reabilitação do Porto de Recreio e da zona envolvente.

Este loteamento situa-se a Sul da Linha de Caminho de Ferro, a Norte do Porto de Recreio e da famosa Ria Formosa.

Em termos de acessos aos principais eixos rodoviários, o imóvel dista cerca de 1.000 metros do acesso à Estrada Nacional 125 e aproximadamente 12 Km do Nó de acesso à Auto Estrada A22 (Via do Infante).

A zona em questão proporciona vistas desafogadas, tanto para a Ria Formosa, como para as ilhas do Farol, Culatra e Armona, as quais se podem aceder através de barco, a partir da Ponte Cais próxima.

Na avenida marginal (Av. 5 de Outubro), junto ao imóvel, pode-se encontrar espaços destinados a restauração e bebidas, o Mercado Municipal, o Jardim Pescador Olhanense, assim como diversos espaços comerciais.

## POTENCIAL CONSTRUTIVO ADMITIDO

Conforme Planta Síntese Final da fase de Projecto de alteração do Loteamento Municipal, datado de Junho de 2020, as áreas de construção admitidas para o Lote 2, são as seguintes:

## QUADRO SÍNTESE DA EDIFICABILIDADE

ÁREA TOTAL DO TERRENO = 60708,95m<sup>2</sup>

Nº da Parcela	Área do Lote (m <sup>2</sup> )	Polígono de implantação	Área de Implantação máx. (m <sup>2</sup> )	Área da Cave (m <sup>2</sup> )	Área br. de Construção máx. (m <sup>2</sup> )				Nº pisos	Nº Fogos Máx.(1)	Estacl. em espaço Privado
					Habitação	Com/Serv	Habitação/ Turismo	Total			
1	10000	4600	4600	4600	0	0	12500	12500	5+cave	a)	b)
1A	1833	1833	1833	1833	0	0	3700	3700	5+cave	a)	b)
2	1655	1655	1655	1655	0	0	7000	7000	5+cave	a)	b)
3	6225	5000	5000	5000	0	0	17500	17500	5+cave	a)	b)
4	425	425	425	425	2125	0	0	2125	5+cave	15	15
5	425	425	425	425	2125	0	0	2125	5+cave	15	15
6	425	425	425	425	2125	0	0	2125	5+cave	15	15
7	425	425	425	425	2125	0	0	2125	5+cave	15	15
8	425	425	425	425	2125	0	0	2125	5+cave	15	15
9	425	425	425	425	2125	0	0	2125	5+cave	15	15
TOTAL	22263	15638	15638	15638	12750	0	40700	53450		90	90

a) - Ocupação Turística - o nº 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.



**METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO**

Tratando-se de um lote infraestruturado para uso residencial ou turístico, iremos considerar a seguinte metodologia de avaliação. Iremos utilizar o método comparativo para a estimativa do valor comercial do lote no estado actual, tendo como base a oferta de lotes de terreno com características semelhantes.

Utilizamos ainda o método comparativo para a estimativa do valor do empreendimento concluído, com base na actual oferta de apartamentos novos na zona, com características equivalentes.

Iremos ainda utilizar um segundo método, designado por Método do Custo - Valor Residual Dinâmico, de forma a simular o estudo de viabilidade económica do empreendimento, calculando o valor pelo qual o promotor poderá comprar este lote, garantindo o adequado retorno do seu investimento.

Para a simulação do valor do empreendimento concluído, considerámos a área bruta de construção máxima admitida no alvará de loteamento, de 7.000m<sup>2</sup>. Admitimos ainda um índice de 12% para áreas comuns do edifício, estimando-se assim uma área bruta privativa / vendável de 6.160m<sup>2</sup>. Admitimos a hipótese de construção de aproximadamente 60 fogos, com uma área média privativa de 103m<sup>2</sup>, não incluindo varandas e áreas dependentes de arrecadação e estacionamento.

Tivemos ainda em consideração neste método, o período de promoção de 5 anos, incluindo aprovação do projecto, construção e comercialização.





CÁLCULOS DA AVALIAÇÃO

A. - Valor potencial do imóvel com as edificações concluídas

Lote	Ocupação	Área do Lote (m <sup>2</sup> )	ABC Acima do Solo (m <sup>2</sup> )	Nº Pisos	Nº Fogos Habitação	Área Habitação (m <sup>2</sup> )	Área Comércio (m <sup>2</sup> )	ABP Vendável (m <sup>2</sup> )	Terraços (m <sup>2</sup> )	Caves (m <sup>2</sup> )	Método Comparativo				
											ABP Vendável (€/m <sup>2</sup> )	Comércio (€/m <sup>2</sup> )	Terraços (€/m <sup>2</sup> )	Parcial Hab	Parcial Comércio
2	-	1 655,00	7 000,00	R/c + 5 pisos	60	7 000,00	0,00	6 160,00	0,00	1 655,00	2 514	15 485 514	0	0	15 485 514
<b>Total</b>		<b>1 655,00</b>	<b>7 000,00</b>		<b>60,00</b>	<b>7 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>6 160,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1 655,00</b>		<b>15 485 514</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>15 485 514</b>
<b>Valor Potencial Concluído:</b>			<b>15 485 514 €</b>				<b>Área total vendável (m<sup>2</sup>)</b>								
<b>APARTAMENTOS</b>			<b>15 485 514 €</b>				<b>6 160,00</b>								
							<b>Área média por fogo (m<sup>2</sup>)</b>								
							<b>102,67</b>								
							<b>Valor por fogo</b>								
							<b>258 092€/fogo</b>								
							<b>Índice €/m<sup>2</sup></b>								
							<b>2 514€/m<sup>2</sup></b>								

Observações: Os estacionamentos já estão incluídos no índice médio.

B. - Método Comparativo do Terreno infraestruturado

Prédio	Artigo	Área de Terreno (m <sup>2</sup> )	Área de Implantação max. (m <sup>2</sup> )	Nº Pisos	Área Bruta Construção (m <sup>2</sup> )	Área Comércio (m <sup>2</sup> )	ABC Máxima (acima do solo) (m <sup>2</sup> )	Cave (m <sup>2</sup> )	Índice ABC (€/m <sup>2</sup> )	Método Comparativo		
										Valores Unitários	Depr.	Valor Comparativo Actual (€)
<b>TOTAL</b>		<b>1 655,00</b>		<b>5 pisos + cave</b>	<b>7 000,00</b>		<b>7 000,00</b>	<b>1 655</b>	<b>390</b>			<b>2 730 000</b>



LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO



LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO



27 de outubro de 2021

INQUÉRITO À AVALIAÇÃO BANCÁRIA NA HABITAÇÃO

Setembro de 2021 - WWW.INE.PT

#### AVALIAÇÃO BANCÁRIA SUBIU PARA 1 236 EUROS POR METRO QUADRADO

O valor mediano de avaliação bancária foi 1 236 euros em setembro, mais 15 euros que o observado no mês precedente. Em termos homólogos, a taxa de variação situou-se em 9,6% (8,2% em agosto). Refira-se que o número de avaliações bancárias consideradas ascendeu a cerca de 28 mil, mais 19,4% que no mesmo período do ano anterior.

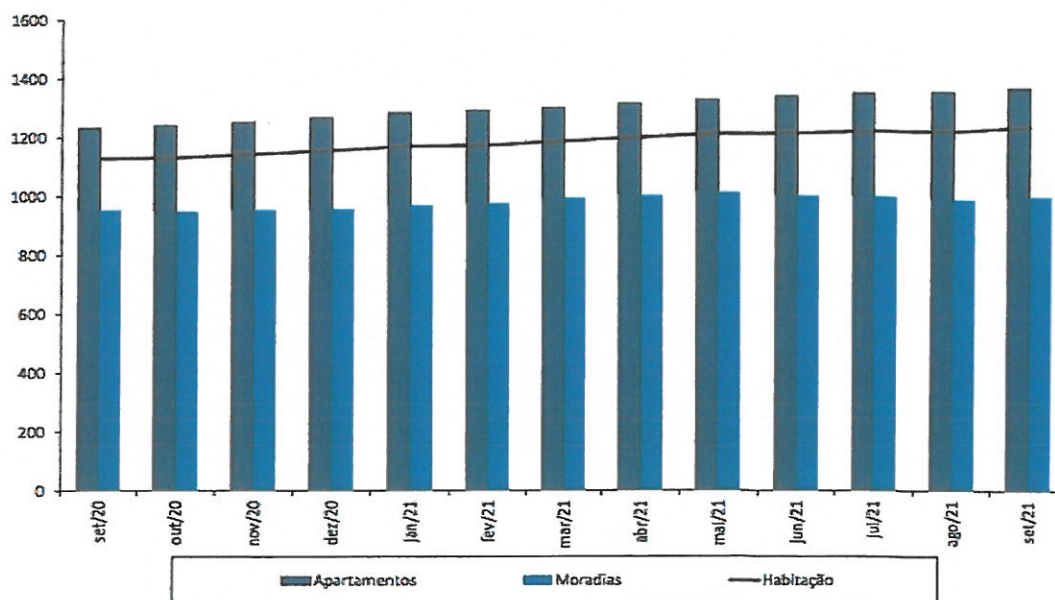
#### Habitação

Em setembro de 2021, o valor mediano de avaliação bancária, realizada no âmbito de pedidos de crédito para a aquisição de habitação, fixou-se em 1 236 euros por metro quadrado (euros/m<sup>2</sup>), tendo aumentado 1,2% face a agosto (1 221 euros/m<sup>2</sup>).

O maior aumento face ao mês anterior registou-se na Região Autónoma da Madeira (1,8%), tendo a Região Autónoma dos Açores apresentado a única descida (-0,9%).

Em comparação com o mesmo período do ano anterior, o valor mediano das avaliações cresceu 9,6%, registando-se a variação mais intensa na Região Autónoma da Madeira (10,4%) e a menor na Região Autónoma dos Açores (4,3%).

Valor Mediano de Avaliação Bancária de Habitação (Valores em euros/m<sup>2</sup>)



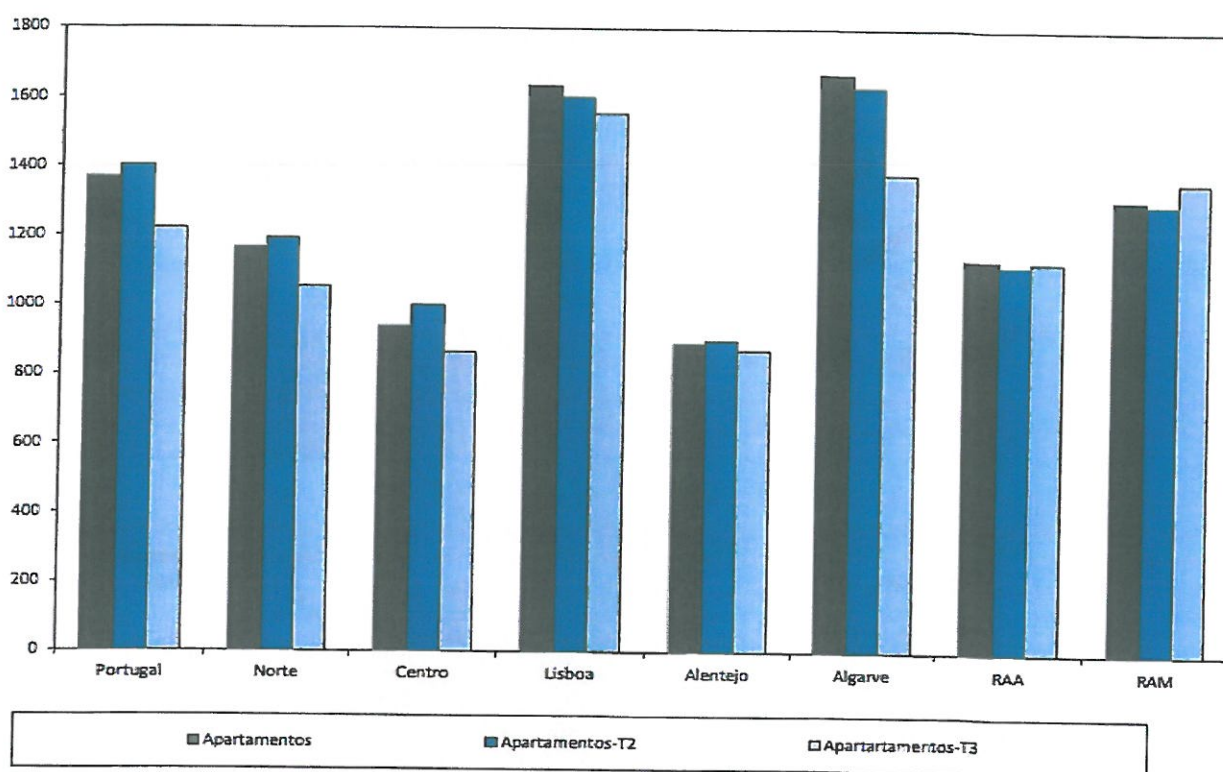


### Apartamentos

No mês em análise, o valor mediano de avaliação bancária de apartamentos foi 1 369 euros/m<sup>2</sup>, tendo aumentado 11,0% relativamente a setembro de 2020. O valor mais elevado foi observado no Algarve (1 669 euros/m<sup>2</sup>) e o mais baixo no Alentejo (892 euros/m<sup>2</sup>). A Região Autónoma da Madeira apresentou o crescimento homólogo mais expressivo (12,6%), tendo a Região Autónoma dos Açores e o Alentejo apresentado os menores (5,9%).

Comparativamente com o mês anterior, o valor de avaliação subiu 1,0%, tendo a região Norte apresentado a maior subida (1,9%). As restantes regiões apresentaram aumentos menos intensos, com exceção da Região Autónoma dos Açores, cujo valor não se alterou. O valor mediano da avaliação para apartamentos T2 subiu 21 euros, para 1 402 euros/m<sup>2</sup>, tendo os T3 subido 4 euros, para 1 221 euros/m<sup>2</sup>. No seu conjunto, estas tipologias representaram 80,5% das avaliações de apartamentos realizadas no período em análise.

Valor Mediano de Avaliação Bancária dos Apartamentos por Tipologia (Valores em euros/m<sup>2</sup>)

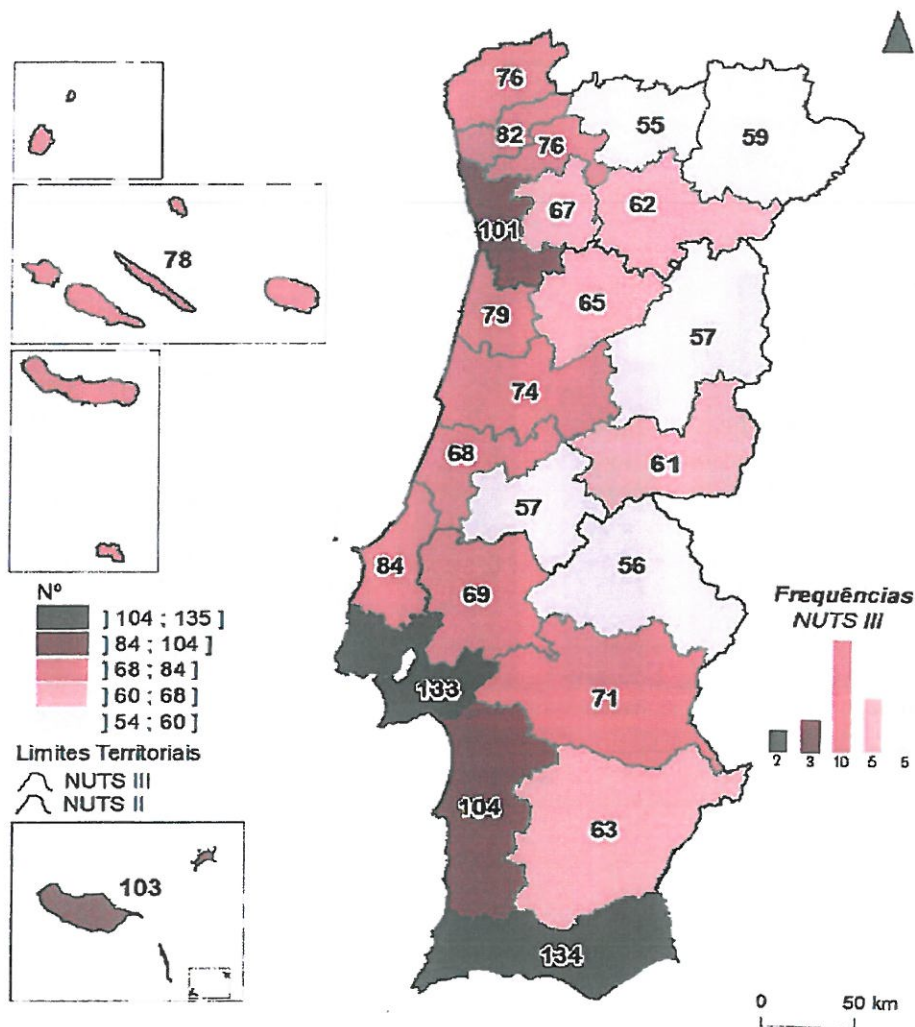


Análise por Regiões NUTS III

De acordo com o Índice do valor mediano de avaliação bancária, em setembro de 2021, o Algarve, a Área Metropolitana de Lisboa, o Alentejo Litoral, a Região Autónoma da Madeira e a Área Metropolitana do Porto apresentaram valores de avaliação superiores à mediana do país (34%, 33%, 4%, 3% e 1% respetivamente). O Alto Tâmega foi a região que apresentou o valor mais baixo em relação à mediana do país (-45%).

Índice do Valor Mediano de Avaliação Bancária de Habitação

NUTS III (País = 100)



## ESTUDO MERCADO

## INQUÉRITO À AVALIAÇÃO BANCÁRIA NA HABITACÃO (continuação)

Período	Alentejo			Algarve			Região Autónoma dos Açores			Região Autónoma da Madeira		
	Habitacão	Apartamentos	Moradias	Habitacão	Apartamentos	Moradias	Habitacão	Apartamentos	Moradias	Habitacão	Apartamentos	Moradias
set/20	825	842	811	1 518	1 507	1 548	927	1 071	889	1 148	1 163	1 113
out/20	826	852	804	1 550	1 535	1 607	932	1 163	894	1 174	1 192	1 127
nov/20	833	855	815	1 562	1 552	1 594	947	1 194	906	1 172	1 185	1 146
dez/20	826	864	806	1 533	1 525	1 545	945	1 176	904	1 182	1 191	1 157
jan/21	833	864	814	1 528	1 521	1 550	938	1 153	887	1 167	1 170	1 161
fev/21	837	865	814	1 522	1 507	1 561	933	1 148	874	1 192	1 186	1 204
mar/21	859	870	850	1 546	1 508	1 644	967	1 200	924	1 198	1 197	1 201
abr/21	855	853	859	1 559	1 526	1 621	975	1 240	939	1 226	1 232	1 215
mai/21	860	851	871	1 559	1 526	1 633	971	1 167	929	1 216	1 226	1 194
jun/21	851	850	851	1 574	1 562	1 611	967	1 124	913	1 210	1 228	1 181
jul/21	849	863	832	1 607	1 600	1 628	971	1 127	928	1 205	1 235	1 152
ago/21	851	877	827	1 632	1 649	1 590	976	1 134	938	1 244	1 287	1 128
set/21	863	892	836	1 659	1 669	1 626	967	1 134	924	1 267	1 310	1 138
Variação em cadeia, em % (*)												
set/20	0,7	-0,2	1,4	0,7	0,8	-1,8	0,7	-4,8	2,3	2,9	2,2	2,9
out/20	0,1	1,2	-0,9	2,1	1,9	3,8	0,5	8,6	0,6	2,3	2,5	1,3
nov/20	0,8	0,4	1,4	0,8	1,1	-0,8	1,6	2,7	1,3	-0,2	-0,6	1,7
dez/20	-0,8	1,1	-1,1	-1,9	-1,7	-3,1	-0,2	-1,5	-0,2	0,9	0,5	1,0
jan/21	0,8	0,0	1,0	-0,3	-0,3	0,3	-0,7	-2,0	-1,9	-1,3	-1,8	0,3
fev/21	0,5	0,1	0,0	-0,4	-0,9	0,7	-0,5	-0,4	-1,5	2,1	1,4	3,7
mar/21	2,6	0,6	4,4	1,6	0,1	5,3	3,6	4,5	5,7	0,5	0,9	-0,2
abr/21	-0,5	-2,0	1,1	0,8	1,2	-1,4	0,8	3,3	1,6	2,3	2,9	1,2
mai/21	0,6	-0,2	1,4	0,0	0,0	0,7	-0,4	-5,9	-1,1	-0,8	2,9	1,2
jun/21	-1,0	-0,1	-2,3	1,0	2,4	-1,3	-0,4	-3,7	-1,7	-0,5	0,2	-1,1
jul/21	-0,2	1,5	-2,2	2,1	2,4	1,1	0,4	0,3	1,6	-0,4	0,6	-2,5
ago/21	0,2	1,6	-0,6	1,6	3,1	-2,3	0,5	0,6	1,1	3,2	4,2	-2,1
set/21	1,4	1,7	1,1	1,7	1,2	2,3	-0,9	0,0	-1,5	1,8	1,8	0,9
Variação homóloga, em % (*)												
set/20	1,5	3,6	-0,4	6,8	7,3	2,4	7,3	-2,4	10,0	0,3	1,3	-2,3
out/20	2,4	5,7	-0,5	7,5	8,0	6,4	4,7	4,5	3,5	3,2	3,7	-0,1
nov/20	2,8	3,4	1,2	7,3	7,6	4,1	4,2	7,3	4,0	2,9	4,0	0,5
dez/20	1,0	2,1	-0,1	5,8	6,1	1,5	2,2	3,3	3,3	4,7	6,3	2,3
jan/21	-0,7	-2,4	0,1	5,2	6,5	0,4	5,0	-0,9	5,3	3,4	3,2	5,0
fev/21	2,3	0,7	5,2	3,9	4,6	1,1	4,1	2,4	3,1	5,1	1,9	10,6
mar/21	6,8	1,3	10,8	4,2	4,0	5,1	6,3	5,4	8,3	4,4	2,4	9,1
abr/21	6,6	-0,6	12,6	5,2	5,7	1,2	3,6	8,0	7,3	6,2	5,7	5,9
mai/21	4,0	-1,5	8,2	3,1	3,2	1,3	1,5	-6,6	1,6	5,8	7,2	3,7
jun/21	0,9	-2,9	4,0	1,5	2,0	-2,1	0,7	-4,8	0,3	6,1	10,5	2,3
jul/21	2,4	2,3	1,2	4,9	4,6	5,8	3,2	-2,2	2,5	6,1	8,3	4,0
ago/21	3,9	3,9	3,4	8,2	10,3	0,8	6,0	0,8	7,9	11,5	13,1	4,3
set/21	4,6	5,9	3,1	9,3	10,7	5,0	4,3	5,9	3,9	10,4	12,6	2,2

(\*) Para a definição das variações em cadeia e homóloga ver as Notas explicativas deste Destaque.





## MUNICÍPIO DE OLHÃO

CÓDIGO POSTAL 8700-952

### DELIBERAÇÃO

**PROPOSTA NÚMERO SESSENTA E SETE BARRA DOIS MIL E VINTE E DOIS – PROCEDIMENTO DE HASTA PÚBLICA PARA ALIENAÇÃO DO LOTE DOIS DO LOTEAMENTO MUNICIPAL, SÍTIO DE BRANCANES, DENOMINADO PORTO DE RECREIO DE OLHÃO** – Presente uma proposta subscrita pelo senhor Presidente da Câmara, 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.-----

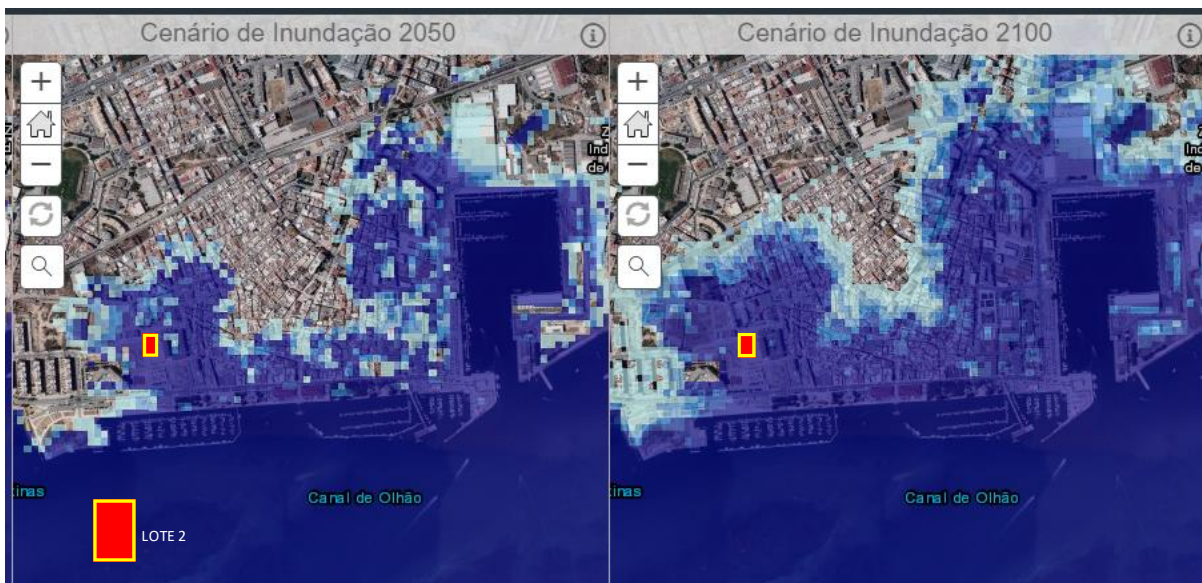
## Declaração de Voto

SESSÃO EXTRAORDINARIA DA ASSEMBLEIA MUNICIPAL DE OLHÃO DE 22 DE MARÇO DE 2022 INTERVENÇÃO DO GRUPO MUNICIPAL PESSOAS-ANIMAIS-NATUREZA (PAN)  
PONTO DA ORDEM DE TRABALHOS N.º 3

### Apreciação e deliberação da proposta nº 67/2022 da Câmara Municipal relativa ao Procedimento de Hasta Pública para Alienação do Lote Dois do Loteamento Municipal, Sítio de Brancanes, denominado Porto de Recreio de Olhão.

Relativamente ao assunto proposto a discussão, tenho a dizer que, como decisor político, tenho alguma, senão muita dificuldade em tomar decisões hoje, sem ter como referência dados científicos, como os vários cenários que aqui apresento. Quando se deveria discutir e debater o repensar do planeamento urbano e redefinir os locais mais indicados para edificação, mais uma vez se ignora a ciência e a realidade, não podemos assobiar para o lado como se o problema das alterações climáticas fosse um mito, como se a subida do nível médio do mar não existisse e estivesse a acelerar ano após ano.





Os mapas que partilhei convosco, são alguns dos vários modelos desenvolvidos por universidades e institutos apoiados em dados científicos credíveis que mostram cenários para Olhão em 2050, 2100. No entanto, nos últimos anos e por incrível que pareça, a edificação mais recente situa-se precisamente nesses locais, falo das edificações na avenida 5 de Outubro e do já debatido plano de Pormenor Este de Olhão

Que visões, que estratégias têm os atuais decisores políticos quando continuam a apostar numa edificação massiva, com projetos urbanísticos, em zonas e áreas que a médio prazo irão ser afectadas com a subida do nível médio do mar, com todos os graves problemas e consequências inerentes a esta realidade?!

Os estudos mostram, através de modelos de mapas de risco, que o perigo é real. Em Olhão, estão identificadas as principais zonas de risco, seria de esperar que as mesmas tivessem uma especial atenção no que toca ao planeamento urbano. Que a estas zonas fosse dada a prioridade de funcionarem como zonas tampão e fossem ocupadas por jardins e lugares de estacionamento.

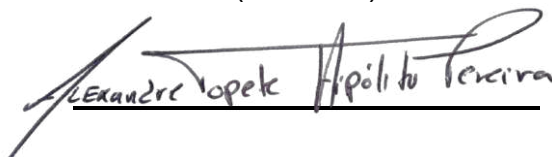
As decisões tomadas hoje, serão projetadas no futuro e quando se permite irresponsavelmente a edificação em zonas de risco, pensa-se a curto prazo, sem zelar pelo que realmente interessa, a segurança de todas e todos. Trata-se só e apenas de um ato de egoísmo, hoje hipotecamos o futuro dos nossos filhos e dos nossos netos.

O próprio PIAAC – AMAL (Plano Intermunicipal de Adaptação às Alterações Climáticas) apresentado a 4 de Junho 2019, expõe este tema, dando especial destaque às zonas de maior risco em vários cenários.

Neste sentido pedia a todas e todos os deputados que repense o papel que desempenham nesta assembleia, quando se vota e se aprova algo e apesar de se poder tratar de um encaixe financeiro considerável para o município, tendo em conta tudo o que anteriormente referi, o PAN irá abster-se nesta deliberação.

Olhão, 22 de março de 2022

**Pessoas - Animais – Natureza**  
(GM PAN)



Alexandre Pereira

**Alexandre Pereira**