



## ASSEMBLEIA MUNICIPAL DE OLHÃO

CÓDIGO POSTAL 8700-349

### ATA Nº. 263

Aos vinte e sete dias do mês de janeiro de dois mil e dezassete pelas vinte e uma horas, reuniu no Auditório da Biblioteca Municipal José Mariano Gago, a Assembleia Municipal de Olhão, em Sessão Extraordinária, convocada a vinte de janeiro de dois mil e dezassete, sob a presidência do Senhor Daniel Nobre Santana e secretariada pelos Senhores Bruno Filipe da Cruz Alexandre e Luís Miguel Paté Salero Viegas, respetivamente primeiro e segundo Secretários, com a Ordem do Dia constante da convocatória em anexo (Doc.1). -----

Estiveram presentes os elementos eleitos para o órgão em causa: -----

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

João Luís Relvas Henrique Charrão-----

Carla Maria Salgado da Cunha -----

João Gabriel Calabreta Martins -----

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

Ricardo Manuel Veia Calé-----

Alberto Manuel Dias Mestre -----

Isilda Maria Viegas Silva Moreno-----

- Da bancada do Partido Social Democrata (PSD):-----

Daniel Nobre Santana-----

Luís Miguel Paté Salero Viegas-----

Carlos Manuel Neves Parente da Silva -----

Cláudia Isabel Viegas Nascimento-----

Bruno Filipe da Cruz Alexandre-----

Herlander Benjamim Moleiro Mascarenhas de Barros -----

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

Josué Tavares Marques -----

ed.  
pl.



## ASSEMBLEIA MUNICIPAL DE OLHÃO

CÓDIGO POSTAL 8700-349

Vanda Isabel Guerreiro Bernardo Pinheiro-----

Hélio José Vieira da Encarnação-----

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

Domingos Pedro Ferro Terramoto -----

Marcos Viegas Quitério -----

Gilda Maria Sancho Gil -----

- Estiveram também presentes por inerência das suas funções, os Senhores Presidentes das Juntas de Freguesia: de Quelfes, Miguel Januário Covas Dimas (PS); de Pechão, Paulo Vasco Dias Salero (PS); e da, pela Junta de Freguesia de Olhão esteve presente a secretária da Junta de Freguesia Telma Brígida de Jesus Leonardo.

Estiveram ainda presentes, nos termos da lei, o Senhor Presidente da Câmara Municipal, António Miguel Ventura Pina (PS) e os Senhores Vereadores: Maria Gracinda Gonçalves Rendeiro (PS); Eduardo Manuel da Cruz (PSD); Domitília da Conceição Coutinha Matias (PSD); Sebastião Manuel da Quinta Coelho (CDU) e Ivo Manuel Neto Madeira Conceição (BE).-----

Tendo faltado o senhor Presidente da União de Freguesias de Moncarapacho e Fusetá Manuel Teodoro de Sousa (PSD); a senhora deputada Carla Sofia da Cruz de Brito Amador (NR) e o senhor deputado Hélder Nuno Silva do Carmo (PS).-----

**Período de Intervenção do Público:** -----

Foi aberto um período de intervenção do público, tendo sido registadas as seguintes intervenções: -----

- O cidadão José Fernandes interveio, referindo ser a primeira vez que participa na reunião do presente órgão, tal como é a primeira vez de muitos dos vendedores nos mercados de Olhão presentes na presente sessão. Reportou-se à questão que se fala que o orçamento participativo resultou na escolha, para a Freguesia de Olhão, na proposta de retirar o estacionamento a sul dos mercados considerando não ser uma mais-valia mas antes um problema. Referiu que isso será a morte dos mercados, e consequência, do comércio da baixa. Referiu ainda que ao contrário das pessoas que elaboraram essa proposta conhece bem a realidade dos mercados dado lá trabalhar

ps  
sl





## ASSEMBLEIA MUNICIPAL DE OLHÃO

CÓDIGO POSTAL 8700-349

há vinte anos, mencionou que a retirada do estacionamento não será boa para quem frequenta e trabalha nos mercados sendo o modo de tirar a vida aos mesmos. -----

- Em resposta o Senhor Presidente da Câmara Municipal pediu esclarecimentos sobre se a proposta da qual o cidadão falou se referia ao impedimento do estacionamento no âmbito do orçamento participativo ou no âmbito da requalificação da Avenida cinco de outubro e jardins. Após ser esclarecido pelo cidadão referiu que todo o Órgão Executivo tem consciência dos mercados para a economia e vida da cidade. De modo a terminar com possíveis boatos, reafirmou que a visão da Câmara Municipal para os mercados é serem o que são hoje: não só em termos económicos mas também em termos de atração turística. Incluiu na primeira questão da importância económica, não só os vendedores de banca mas também os vendedores de sábado, referindo que tem sido a linha de ação da Câmara Municipal proteger e promover os mercados. No tocante ao estacionamento referiu que essa questão tem a ver com a questão estratégica para a baixa. Referiu que cada vez mais gente vem a Olhão e que essa zona tem mais potencial para ser o mais pedonal possível. Referiu que se tem tentado complementar a diferenciação dos usos de zona dando como o exemplo o que se passa ao sábado. Referiu que a zona sul, a frente ribeirinha é uma das zonas de maior potencial da cidade. Referiu que no tocante ao orçamento participativo essa proposta foi uma das que foram apresentadas pelos cidadãos e a que colheu maior votação na Freguesia de Olhão. Mencionou que o dito orçamento foi muito divulgado nos mercados e que foi pena que as pessoas que lá trabalham não estivessem com a devida atenção. Referiu que nenhum dos autarcas presentes apresentou projetos e decidiu as propostas dada a participação do orçamento ser vedada aos autarcas. Referiu que tem sido um grande esforço do Município promover arranjos que dignifiquem mais ainda os mercados e que se for apresentada uma proposta de sentido contrário à votada no orçamento participativo e a mesma tenha uma grande adesão da vontade popular, aí a Câmara Municipal e a Assembleia Municipal terão de equacionar outras soluções compatibilizando-as com o orçamento participativo, cuja aprovação foi uma decisão popular e não de nenhum Órgão Autárquico e que a Câmara se sente na obrigação de respeitar. -----

- Gerou-se então uma conversa fora de ordem não obstante os avisos da Mesa para que a mesma fosse cessada entre o senhor Presidente da Câmara Municipal e o cidadão José Fernandes, na qual o cidadão referiu que os arranjos mencionados pelo



## ASSEMBLEIA MUNICIPAL DE OLHÃO

CÓDIGO POSTAL 8700-349

senhor Presidente só vieram complicar a vida dos vendedores dado existirem ainda bastantes problemas nos mercados sobretudo infiltrações, ao que o senhor Presidente da Câmara mencionou já não haver caixas de peixe no chão nos mercados e demonstrou disponibilidade para poder falar frente a frente com o cidadão em causa. Referiu ainda o cidadão ser capaz de arranjar duas mil assinaturas no espaço de vinte e quatro horas de modo a serem escutadas as pretensões dos vendedores referentes ao assunto, ao que o senhor Presidente da Câmara Municipal o incentivou. -----

- O cidadão Paulo Encarnação interveio referindo que nenhum dos vendedores foi informado do que estava a acontecer em tempo útil tendo isso ocorrido há pouco tempo daí a sua comparência na presente sessão. -----

- Em resposta o senhor Presidente da Câmara Municipal disse que o orçamento participativo foi divulgado de muitas formas compreendendo que as pessoas não estejam habituadas a participar. De igual forma disse que o orçamento participativo foi muito divulgado na zona dos mercados não podendo os vendedores queixarem-se por falta de informação, referiu ainda que as pessoas votaram por meio de voto secreto como estipulado não sendo possível aferir quem votou em quê, recomendou que fizessem passar a escrito as suas preocupações manifestando da forma que a lei lhes permite sendo que os Órgãos Autárquicos tomaram a devida atenção sobre essas suas manifestações, mencionou que é essa a normalidade de um processo democrático. Referiu ainda que tendo sido tomada a decisão por votação, e não concordando com a mesma, podem os vendedores organizarem-se e apresentarem a sua opinião e preocupação por escrito quanto a este assunto. Referiu ainda que nada foi ainda feito, nem será feito no dia seguinte. -----

- Interveio o cidadão João Vieira referindo que, embora os autarcas não tivessem intervenção na votação, se a oposição votasse contra esta proposta, a mesma não iria a votação da população, e por esse motivo a oposição também tem culpa na aprovação da proposta. Referiu que, aquando da campanha eleitoral, tudo se promete e que agora todas as promessas foram esquecidas. Alegou que a oposição poderia ter votado contra, insinuando que não o fez porque recebeu contrapartidas. Afirmou, novamente, que foram buscar cidadãos pelo braço para votarem e questionou porque não fizeram o mesmo com as pessoas dos mercados, porque se isso tivesse





## ASSEMBLEIA MUNICIPAL DE OLHÃO

CÓDIGO POSTAL 8700-349

acontecido de certeza que esta proposta não seria a mais votada. Terminou a sua intervenção dizendo para os autarcas se deixarem de tretas e terem vergonha na cara.

- Em resposta, o senhor Presidente da Câmara Municipal afirmou nada mais ter a acrescentar, bem como nunca ter perdido dinheiro do Olhanense.-----

- A esta resposta do senhor Presidente da Câmara Municipal reagiu o cidadão João Vieira, não obstante os diversos avisos e intervenções do Senhor Presidente da Assembleia Municipal para que respeitasse a Mesa e a ordem, afirmando terem de conversar ele e o senhor Presidente da Câmara Municipal sobre a afirmação feita por este último na sua resposta, referindo o mesmo não ter categoria para desempenhar as funções na qual foi investido, apelando a que se pusesse no seu lugar e referindo-se ao comportamento do senhor Presidente da Câmara Municipal na noite da passagem do ano, o qual considerou pouco digno das suas altas funções.-----

- Em ponto de ordem à Mesa tomou a palavra o senhor Primeiro-Secretário informando das seguintes substituições requeridas para a presente sessão:-----

- Da senhora deputada Dulce Cláudia Paixão Bernardo, da bancada do PS sendo substituída pelo senhor deputado Gabriel Leandro Negrita Fitas.-----

- Do senhor deputado Gabriel Leandro Negrita Fitas, da bancada do PS sendo substituído pela senhora deputada Isilda Maria Viegas Silva Moreno.-----

- Do senhor deputado José Manuel Gonçalves Coelho, da bancada do PS sendo substituído pelo senhor deputado Alberto Manuel Dias Mestre.-----

- Da senhora deputada Maria Madalena Dias Pereira, da bancada da CDU sendo substituída pelo senhor deputado Godofredo dos Santos Poeira.-----

- Do senhor deputado Godofredo dos Santos Poeira, da bancada da CDU sendo substituído pelo senhor deputado Hélio José Vieira da Encarnação.-----

- Do senhor Presidente da Junta de Freguesia de Olhão (PS), sendo substituído pela senhora secretária da Junta Telma Brígida Jesus Leonardo.-----

- Da senhora deputada Esmeralda de Fátima Quitério Salero Ramires, da bancada do PS sendo substituída pela senhora deputada Carla Maria Salgado da Cunha.-----

- Da senhora deputada Mónica Cristina Lopes Neto, da bancada do BE sendo substituída pelo senhor deputado Domingos Pedro Ferro Terramoto.-----





## ASSEMBLEIA MUNICIPAL DE OLHÃO

CÓDIGO POSTAL 8700-349

**Período da Ordem do Dia:**-----

1. Aprovação em conformidade com a proposta número cinco barra dois mil e dezassete, a Alteração e Aprovação das Peças do Procedimento de Hasta Pública dos Lotes dois e três do Loteamento Municipal, Sítio de Brancanes, denominado Porto de Recreio de Olhão (Doc. 2);-----

Não se tendo registado intervenções, foi posta à votação e aprovada por maioria com o seguinte resultado: três votos contra da bancada do BE, quatro abstenções da bancada da CDU e do senhor deputado Herlander Benjamim Moleiro Mascarenhas de Barros e quinze votos a favor das bancadas do PS e PSD. -----

Apresentaram declaração de voto as bancadas da CDU (Doc. A) e BE (Doc. B). -----

2. Aprovação em conformidade com a proposta nº 6/2017, a Alteração do Acordo de Execução com a Junta de Freguesia de Quelfes (Doc. 3);-----

Não se tendo registado intervenções foi posta à votação e aprovada por unanimidade.

- Após a leitura da ata, em ponto de ordem, interveio a senhora deputada Catarina Poço referindo que a mesma era incorrecta no tocante à questão da não participação dos autarcas no processo do Orçamento Participativo. De igual forma, referiu estar chocada pelo comportamento do cidadão João Vieira, tendo referido jamais ter assistido a situação similar e não ter havido, por parte da Mesa, a imposição de respeito que este Órgão exige. Solicitou à mesma que se impusesse de outra forma de modo a situações semelhantes não voltem a ocorrer. Referiu sentir-se ultrajada por estar na posição de deputada e não poder responder, dado naquele período essa mesma resposta caber ao Presidente da Assembleia Municipal e ao Presidente da Câmara Municipal, sendo que o que se passou não se deverá repetir. -----

- Em resposta à senhora deputada Catarina Poço, o senhor Presidente da Assembleia Municipal referiu o modo como a discussão tinha sido conduzida, as intervenções do senhor Presidente da Câmara Municipal e a forma exaltada como o cidadão João Vieira se portou naquela sessão. Mencionou que, para serenar os ânimos, tinha solicitado ao cidadão João Vieira que saísse da sala, achando que desta forma seria o modo mais correto de resolver a situação, não podendo de modo algum solicitar também de modo exaltado que o cidadão se calasse. Referiu que o estado de espírito do cidadão em causa manifestava abertamente que o mesmo não acataria a indicação pelo mero ato de levantar a voz, porque se mantinha fixado no senhor Presidente da



## ASSEMBLEIA MUNICIPAL DE OLHÃO

CÓDIGO POSTAL 8700-349

Câmara. Referiu ainda que tomar outro tipo de atitude iria piorar a situação, considerando neste contexto que o cidadão desrespeitou a Mesa, desrespeitou a Assembleia Municipal, e se os senhores deputados achassem por bem que a situação ficasse registada em ata que assim o faria.-----

- Em resposta, a senhora deputada Catarina Poço informou que não faria questão que a situação ficasse registada em ata mas que, enquanto deputada, considerou que o que se passou demonstrou uma total falta de respeito. Considerou ainda que a Mesa teria de agir mediante este tipo de situação utilizando a calma de modo a chamar à razão o cidadão, que este poderia ter manifestado a sua opinião com educação e respeito.-----

- Em resposta à senhora deputada Catarina Poço, o Senhor Presidente da Assembleia Municipal referiu, novamente, que tentou por várias vezes que o cidadão se silenciasse, e que achou por bem fazê-lo com calma de modo a que este não se exaltasse ainda mais. Mencionou que, nesse caso, tomaria outra atitude. Alertou para o fato de não poder pedir aos funcionários que prestam apoio técnico à Assembleia para agarrar o cidadão e tentar que não falasse. Lembrou à Assembleia que o cidadão em questão sempre adotou uma postura incorreta e se dirigiu deste modo ao senhor Presidente da Câmara, tendo este tipo de comportamento todas as vezes que assistiu a uma sessão da Assembleia Municipal, sendo mais evidente neste dia.-----

- Em ponto de ordem, o senhor deputado João Calabreta interveio, reforçando as palavras da senhora deputada Catarina Poço, manifestando ser conhecedor do comportamento do cidadão em questão.-----

- Em resposta, o Senhor Presidente da Câmara Municipal referiu ser necessário ter calma, bem como já estar habituado a tentativas de pressão e a injúrias, dado o seu passado como árbitro. Referiu que, na sua opinião, a Mesa deveria ter, pura e simplesmente, cortado a palavra ao cidadão em causa. Mencionou que é responsabilidade dos autarcas a gestão do bem comum, superior aos interesses de um pequeno grupo. Afirmou que, no entanto, existindo uma preocupação no tocante à gestão da frente ribeirinha, é mister compatibilizar. Referiu que os dois cidadãos que intervieram são duas pessoas das quais já se conhece perfeitamente a sua postura nos mercados, atribuindo a sua frustração à ação fiscalizadora desenvolvida pelo Município ao longo do último ano. Mencionou que compete aos eleitos conversar





## ASSEMBLEIA MUNICIPAL DE OLHÃO

CÓDIGO POSTAL 8700-349

sobre o assunto e saber discernir entre as diversas situações, procurando o serviço do bem comum e não o exercício da demagogia. Referiu que, tanto a sua pessoa como os colegas de vereação, estão preocupados em compatibilizar as duas situações apresentadas, dado a decisão votada e aprovada em orçamento participativo não ser de nenhum dos autarcas e estarem os mesmos obrigados a respeitá-la, mas ser necessário discernir entre o interesse geral e os interesses particulares.-----

Em ponto de ordem à Mesa, o senhor deputado Josué Marques referiu que, embora as ofensas mais duras fossem dirigidas ao Senhor Presidente da Camara, a verdade é que nenhum dos autarcas que aqui estão presentes, estavam impedidos de votar no Orçamento Participativo. Referiu que isso tem de ficar bem claro para evitar confusões. Mencionou que também se sentiu atingido pelas ofensas proferidas, mesmo que as mais insultuosas fossem dirigidas ao senhor Presidente da Câmara, formulando votos para que seja uma situação que não se repita no futuro. -----

Em resposta, o senhor Segundo Secretário da Mesa referiu que a mesma tudo vez para que não ocorresse em plena sessão um crime público, mas que a mesma, se for vontade da Assembleia ou dos autarcas visados, poderá reportar em ata a existência de ameaças a um autarca, o que pode configurar a prática de um crime semipúblico, o qual é obrigação da Mesa reportar, dando o devido andamento ao processo. -----

Em ponto de ordem, interveio novamente a senhora deputada Catarina Poço, afirmando que, no seu entender, a questão não tocava no enquadramento penal, nem se referia tanto às pessoas que intervieram, antes o modo que foi usado pelas mesmas e como se dirigiram ao Órgão Assembleia Municipal e à pessoa do Senhor Presidente da Câmara Municipal. -----

Em resposta o Senhor Primeiro Secretário da Mesa informou que a ata estava já devidamente reformulada, mas propôs que se aprovassem as deliberações em minuta, referindo a aprovação da ata à próxima sessão da Assembleia, após conferência e sugestões apresentadas por todos os membros da mesma. Referiu que também se sentiu agastado, não obstante o cidadão ser pessoa sua conhecida, pelo modo como foi feita política na presente sessão. Mencionou que a exaltação não traz resultados, sendo que a política se deve fazer baseada no debate de ideias e não nos ataques pessoais. Referiu que a política, nos seus diversos atores, deve pautar-se pelo uso da mais alta bitola de valores e no mais alto respeito pelo trabalho de cada um. Afirmou





## ASSEMBLEIA MUNICIPAL DE OLHÃO

CÓDIGO POSTAL 8700-349

ainda a sua tristeza por não se ter conseguido moderar as paixões e fazer muito melhor na presente sessão. -----

Em ponto de ordem, o senhor deputado Marcos Quitério referiu que o Bloco de Esquerda não fica agradado, também, com o que se passou na presente sessão, mas mencionou que se deve incluir na ata tudo o que ocorreu e as intervenções registadas, não só por parte dos cidadãos, mas também por parte do Senhor Presidente da Câmara Municipal. De igual forma solicitou que fosse fornecida a gravação da sessão, caso possível. -----

Em resposta, o senhor Primeiro Secretário da Mesa reafirmou a sua proposta anterior de se votarem as deliberações em minuta e a ata, após conferência por parte de todos os senhores deputados, na próxima sessão. -----

Em ponto de ordem, o senhor Deputado Marcos Quitério reafirmou que deve ficar bem explícito em ata o que se passou, quem e o que falou, o que provocou, bem como os insultos e ameaças porventura havidos. -----

Em resposta, o Senhor Presidente da Assembleia Municipal referiu que tudo irá ser plasmado na ata, de forma exaustiva, o ocorrido e afirmado na presente sessão. Referiu que o trabalho competirá ao senhor primeiro secretário, que apresentou ele próprio a proposta, colocando à votação a mesma, que foi aprovada por unanimidade.

Nada mais havendo a tratar, lavrou-se a presente ata, cujas deliberações foram aprovadas em minuta por unanimidade, a qual vai ser assinada pelo Senhor Presidente da Assembleia Municipal e por mim, que a secretariei, sendo a seguir encerrada a Sessão, pelas vinte e duas horas e cinco minutos. -----

Olhão, 27 de janeiro de 2017

O Presidente da Assembleia Municipal

O 1º Secretário da Assembleia Municipal



## Proposta n.º 5/2017

Aprovação e Alteração das Peças do Procedimento de Hasta Pública dos lotes dois e três do Loteamento Municipal, Sítio de Brancanes, denominado Porto de Recreio de Olhão

Recordando que o procedimento de hasta pública para alienação dos lotes de terreno, denominados lote dois (2) e lote três (3), do Loteamento Municipal, Sítio de Brancanes, denominado Porto de Recreio de Olhão, foi devidamente aprovado pelo órgão executivo municipal, na sua reunião de 22 de Junho de 2016, e pelo órgão deliberativo municipal, na sua reunião de 24 de Junho de 2016, nomeadamente as suas peças designadas por programa de concurso e caderno de encargos.

Atendendo a que o procedimento de hasta pública foi devidamente publicado em Diário da República (Anúncio de procedimento n.º 8185/2016, de 14 de Dezembro), e que após o período de apresentação de propostas não se demonstraram apresentadas quaisquer manifestações de vontade de participação no procedimento.

E que tal inexistência de propostas terá provavelmente sido motivada pela verificação de que os prazos previstos nas alíneas f) e g) do n.º 2 da Cláusula 4.ª do Caderno de Encargos, são demasiado curtos para o cumprimento integral da globalidade de obrigações que os candidatos têm que observar, mormente pela existência da necessidade de intervenção de entidades externas ao Município no processo de licenciamento ou pela própria dinâmica dos procedimentos até à obtenção da última autorização de utilização, e não pelo valor de alienação dos lotes, aprovado pelos órgãos municipais e obtido pela média aritmética dos valores indicados nos três relatórios de avaliação requeridos para o efeito, o qual deve entender-se de manter.

Importa pois proceder-se à alteração das peças do procedimento da hasta pública, nomeadamente à alínea f) do n.º 2 da Cláusula 4.ª do Caderno de Encargos, passando a ler-se “24 (*vinte e quatro*) meses” onde se lia “12 (*doze*) meses” e à alínea g) do n.º 2 da Cláusula 4.ª do





Caderno de Encargos, passando a ler-se “96 (noventa e seis) meses” onde se lia “48 (quarenta e oito) meses”.

Para além desta alteração, e da menção Sítio de Brancanes à identificação do Loteamento Municipal nas peças do procedimento para melhor descrição, impera alterar a composição da Comissão da Hasta Pública, mormente o estipulado no n.º 2 da Cláusula 4.ª do Programa de Concurso, passando a vogal suplente a Susana Silva, Chefe de Divisão, em vez da Tânia Serôdio, Técnica Superior.

E atendendo a que todas estas alterações estão já expressas nas peças do procedimento da hasta pública, juntas em anexos.

Tenho desta forma a honra de propor que a Câmara Municipal de Olhão delibere:

- 1- Aprovar a alteração às peças do procedimento da hasta pública dos lotes dois (2) e três (3), do Loteamento Municipal, Sítio de Brancanes, denominado Porto de Recreio de Olhão, nomeadamente o Programa de Concurso (Anexo 1), Caderno de Encargos (Anexo 2) e Edital (Anexo 3).
- 2- Submeter à Assembleia Municipal a presente proposta para que esta, em conformidade com o disposto na alínea i) do n.º 1 do art.º 25 da Lei n.º 75/2013, de 12 de Setembro, autorize a Câmara Municipal a alienar os lotes dois (2) e três (3), do Loteamento Municipal, Sítio de Brancanes, denominado Porto de Recreio de Olhão, nos termos em que aprovar as alterações às peças do procedimento de Hasta Pública (Anexos 1, 2 e 3).
- 3- Aprovar a presente proposta em minuta nos termos do art.º 57 da Lei n.º 75/2013, de 12 de Setembro.

Olhão, 16 de Janeiro de 2017

O Presidente da Câmara Municipal

(António Miguel Ventura Pina)

<b>ASSEMBLEIA MUNICIPAL DE OLHÃO</b>	
Reunião de	21 / 01 / 17
A proposta	foi aprovada
Por maioria /	unanimidade com os votos:
<b>FAVORÁVEIS</b>	15 Votos
	Bancada do PS e PSD
<b>ABSTENÇÕES</b>	4 Votos
	Bancada da CDU (3)
	Helena Barros (1)
<b>CONTRA</b>	3 Votos
	Bancada do BE



**QUADRO SíMBOLO DE EFICIÊNCIA**

Pilha	Área de Pavedimento (m²)	Área de Implantação (m²)	Área de Circulação (m²)	Área de Estacionamento (m²)	Área de Paisagem (m²)	Área de Utilização Coletiva (m²)	Área de Equipamentos Públicos (m²)	Área de Passadizos (m²)	Área de Equipamentos de Infraestrutura (m²)	Área de Equipamentos de Infraestrutura (m²)	Área de Equipamentos de Infraestrutura (m²)	Área de Equipamentos de Infraestrutura (m²)	Área Total do Terreno (m²)	
													Total	Utilizável
1	10000	4000	6000	0	15000	0	0	0	0	0	0	0	15000	15000
2	10000	10000	10000	0	15000	0	0	0	0	0	0	0	15000	15000
3	4275	3000	425	0	15000	0	0	0	0	0	0	0	15000	15000
4	425	425	425	0	15000	0	0	0	0	0	0	0	15000	15000
5	425	425	425	0	15000	0	0	0	0	0	0	0	15000	15000
6	425	425	425	0	15000	0	0	0	0	0	0	0	15000	15000
7	425	425	425	0	15000	0	0	0	0	0	0	0	15000	15000
8	425	425	425	0	15000	0	0	0	0	0	0	0	15000	15000
9	425	425	425	0	15000	0	0	0	0	0	0	0	15000	15000
TOTAL	21025	17125	17125	0	15000	0	0	0	0	0	0	0	15000	15000

1. - Otimização da utilização do terreno, visando a redução de custos de implantação.  
 2. - Adequação da utilização do terreno, visando a utilização adequada dos espaços públicos e privados, de acordo com as normas e regulamentos vigentes.

**ÁREA TOTAL DO TERRENO**

- ÁREA DOS LOTES: 6.768,95 m²
- EQUIPAMENTOS COLETIVOS: 21.026,00 m²
- ESPAÇOS VERDES E DE UTILIZAÇÃO COLETIVA: 3.923,33 m²
- ESTACIONAMENTOS PÚBLICOS: 6.281,69 m²
- ARRIAMENTOS: 17.372,30 m²
- PASSEIOS: 12.887,43 m²

Área de terreno proposta:  
 - Lotes  
 - Arriamentos  
 - Passeios  
 - Espaços Verdes e de Utilização Coletiva  
 - Equipamentos de Infraestrutura Coletiva

**Município de Olhão**

Município Municipal de Paris de Rêveo  
 Avenida do Município, 1000  
 Alameda do Loteamento Municipal  
 Plano Diretor - Alameda

01

10/01/2016







24  
SI.

**Processo n.º .../17**

**Hasta pública de Alienação de dois lotes de terreno no  
Loteamento Municipal, Sítio de Brancanes,  
denominado Porto de Recreio de Olhão**

***CADERNO DE ENCARGOS***

**... de 2017**



## 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 .....	7
Anexo I .....	7

## 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 de dois (2) lotes de terreno (lotes 2 e 3) sítios no 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 2.261m<sup>2</sup> e 6.225m<sup>2</sup> respetivamente, 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 concorrentes, 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 das operações urbanísticas previstas para os lotes 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 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) Cumprir o regime de acessibilidade através do Decreto-Lei nº 163/2006, de 8 de Agosto, que define as condições de acessibilidade a satisfazer no projeto e na construção de espaços públicos e edifícios habitacionais.
  - d) Requerer e instruir, a suas expensas, os pedidos de licenciamento das operações urbanísticas a executar em cada um dos lotes e os alvarás necessários ao cumprimento dos direitos e obrigações necessários à realização das obras;
  - e) Elaborar, a suas expensas, os estudos, projetos ou quaisquer outros documentos que sejam necessários para executar as obras;
  - f) Instruir o pedido de licenciamento de cada um dos lotes a alienar no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses a contar da outorga do contrato de compra e venda;
  - g) Concluir as obras de construção de cada um dos lotes a alinear e obter as respetivas autorizações de utilização no prazo máximo de 96 (noventa e seis) meses a contar da outorga do contrato de compra e venda.
  - h) Cumprir todas as suas obrigações fiscais e contributivas, bem como proceder ao pagamento de todas as taxas, contribuições e impostos legalmente exigidas;
  - i) 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;
  - j) Obter, atempadamente, junto dos serviços do Município, todas as licenças, autorizações ou aprovações, exigidas por lei ou regulamento, para execução das obras respetivas;
  - k) Iniciar as obras no prazo máximo de seis meses após a emissão do respectivo alvará de construção;
  - l) Cumprir todas as obrigações e suportar os custos e encargos relativos ao cumprimento de normas de natureza ambiental, que sejam devidos;
  - m) Praticar uma política preventiva de acidentes, sejam de trabalho ou de outra natureza, disponibilizando e divulgando a informação necessária, em locais de fácil acesso aos lotes;
  - n) Colaborar com os serviços do Município, incluindo a Secção de Fiscalização, em tudo o que seja necessário para assegurar o cumprimento do contrato ou das normas legais e regulamentares aplicáveis.
3. Poderá o Município autorizar a execução da obra de forma faseada nos termos legais e regulamentares em vigor.

#### **Cláusula 5.ª – Obrigações do município**

O Município obriga-se a entregar ao adquirente os lotes livres de pessoas e ónus ou encargos, no estado em que se encontram à data da celebração do contrato de compra e venda, de acordo com o projeto de loteamento, disponível para consulta junto dos serviços do Município.

#### **Cláusula 6.ª – Dever de sigilo**

1. O adjudicatário está vinculado ao dever de sigilo, termos em que garante o seu sigilo e o do pessoal a seu cargo relativamente a informações ou documentação, técnica, financeira ou outra, relativa ao Município de Olhão, de que venha a ter conhecimento em função do contrato, dever este que perdura além do prazo estipulado para a presente prestação.



2. A informação e documentação cobertas pelo dever de sigilo não podem ser transmitidas a terceiros, nem objeto de qualquer uso ou modo de aproveitamento que não o destinado direta e exclusivamente à execução do contrato.
3. Exclui-se do dever de sigilo a informação e a documentação que sejam comprovadamente do domínio público à data da respetiva obtenção pelo adjudicatário ou que este seja legalmente obrigado a revelar, por força da lei, de processo judicial ou a pedido de autoridades reguladoras ou outras entidades administrativas competentes.

#### **Cláusula 7.ª – Preço contratual e condições de pagamento**

1. Pela aquisição objeto do procedimento, bem como pelo cumprimento das demais obrigações constantes do presente caderno de encargos, o adjudicatário paga ao Município de Olhão a totalidade do preço arrematado no ato público, ficando ainda sujeito ao pagamentos dos emolumentos e demais custos inerentes à transmissão da propriedade dos bens, conforme disposto no programa do procedimento.
2. A quantia devida pelo adjudicatário deve ser paga, no máximo, em quatro prestações.
3. A primeira corresponde a 10% (dez por cento) a título de caução sobre o valor da proposta apresentada, reforçada se necessário de acordo com o montante da proposta final, apurado no ato público, nos termos da cláusula 15.ª do programa do procedimento, sob epigrafe “adjudicação provisória”.
4. Logo que notificado da adjudicação definitiva, deve o adjudicatário, no prazo máximo de 10 (dez) dias, proceder ao pagamento de 10% (dez por cento), nos termos da cláusula 17.ª “adjudicação definitiva”.
5. Após a notificação da adjudicação definitiva, deve o adjudicatário, para além do previsto no número anterior, no prazo máximo de 90 (noventa) dias, proceder ao pagamento de 30% (trinta por cento) do valor arrematado.
6. O não pagamento de qualquer das prestações estabelecidas dentro dos prazos definidos nos números anteriores implica o vencimento de juros de mora, de acordo com a taxa legal em vigor.
7. O remanescente, correspondente a 50% (cinquenta por cento) do valor arrematado, será pago na data da celebração do contrato de compra e venda, que deverá ocorrer assim que o adjudicatário manifestar a intenção de efetivar a contratualização ou até ao final de 2017, imperativamente.

### **Capítulo III – Disposições Específicas**

#### **Cláusula 8.ª – Penalidades contratuais e força maior**

1. Pelo incumprimento de obrigações emergentes do procedimento, o Município pode exigir do adjudicatário o pagamento de uma pena pecuniária, de montante a fixar em função da gravidade do incumprimento, até 20% do preço contratual.
2. Na determinação da gravidade do incumprimento, terá em conta a duração da infração, a sua eventual reiteração, o grau de culpa do adjudicatário e as consequências do incumprimento.
3. O Município pode compensar os pagamentos devidos ao abrigo do contrato com as penas pecuniárias, sem prejuízo do direito de exigir uma indemnização pelo dano excedente.
4. Não podem ser impostas penalidades, nem é havido como incumprimento, a não realização pontual de prestações contratuais a cargo de qualquer das partes que resulte de caso de força maior, entendendo-se como tal as circunstâncias que impossibilitem a respetiva realização, alheias à vontade da parte afetada, que



não resultem de falta ou negligência e que não possam ser conhecidas ou previstas à data da celebração do contrato e cujos efeitos não lhe fosse razoavelmente exigível contornar ou evitar.

5. A ocorrência de circunstâncias que possam consubstanciar casos de força maior deve ser imediatamente comunicada à outra parte.
6. A força maior determina a prorrogação dos prazos de cumprimento das obrigações contratuais afetadas pelo período de tempo comprovadamente correspondente ao impedimento dela resultante.

#### **Cláusula 9.ª – Resolução do contrato**

1. Sem prejuízo de outros fundamentos de resolução previstos na lei, o incumprimento dos deveres resultantes do contrato confere à outra parte o direito de resolver o contrato, a título sancionatório.
2. No caso de violação grave ou reiterada de qualquer das obrigações que incumbem ao adjudicatário, nomeadamente atraso substancial na entrega dos bens, o Município pode resolver o contrato, mediante o envio de documento escrito ao mesmo.

#### **Cláusula 10.ª – Foro competente**

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

#### **Cláusula 11.ª – Comunicações e notificações**

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

#### **Cláusula 12.ª – Contagem dos prazos**

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

### **Capítulo IV – Disposições Técnicas**

#### **Cláusula 13.ª – Especificações da prestação**

1. O presente procedimento visa, por parte do Município de Olhão, alienar dois (2) lotes de terreno (lotes 2 e 3) sítios no Loteamento Municipal, Sítio de Brancanes, denominado Porto de Recreio de Olhão, na Av. 5 de Outubro, na cidade de Olhão, com a área de 2.261m<sup>2</sup> e 6.225m<sup>2</sup> respetivamente, de acordo com as condições e especificações técnicas a seguir descritas.
2. Os lotes de terreno constam da planta do anexo I, a qual contém o quadro síntese da edificabilidade.
3. Os lotes serão transmitidos no estado em que se encontrarem à data da celebração do respetivo contrato.

4. As operações urbanísticas a efetuar nos lotes e os respetivos usos (habitação/turismo) deverão obedecer às regras definidas no quadro síntese.
5. As operações urbanísticas a efetuar no lote 2 correspondem às seguintes regras de edificabilidade:
  - Área do Lote – 2.261 m<sup>2</sup>
  - Polígono de implantação – 1.600 m<sup>2</sup>
  - Área de implantação máxima – 1.600 m<sup>2</sup>
  - Área da cave – 1.600 m<sup>2</sup>
  - Área Bruta de Construção máxima (Habitação/Turismo) – 6.400 m<sup>2</sup>
  - Nº pisos – 5 pisos + cave
6. As operações urbanísticas a efetuar no lote 3 obedecerão às seguintes regras de edificabilidade:
  - Área do Lote – 6.225 m<sup>2</sup>
  - Polígono de implantação – 3.000 m<sup>2</sup>
  - Área de implantação máxima – 3.000 m<sup>2</sup>
  - Área da cave – 3.000 m<sup>2</sup>
  - Área Bruta de Construção máxima (Habitação/Turismo) – 15.000 m<sup>2</sup>
  - Nº pisos – 5 pisos + cave

**Anexos**

**Anexo I**

Planta dos lotes e quadro síntese com as respetivas condicionantes





SA.  
St.

**Processo n.º .../17**

**Hasta Pública de Alienação de dois lotes de terreno no  
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 .....	3
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 .....	4
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 .....	6
Cláusula 12. <sup>a</sup> – Critério de adjudicação .....	6
Cláusula 13. <sup>a</sup> – Acto público e causas de exclusão .....	7
Cláusula 14. <sup>a</sup> – Tramitação do acto 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
ANEXOS .....	11
Anexo I .....	11
Modelo de declaração .....	11
Anexo II .....	13
Minuta de candidatura .....	13
Anexo III .....	13
Procuração .....	13
Anexo IV .....	14
Modelo de requerimento para libertação da caução .....	14



## PROGRAMA DO CONCURSO

### Cláusula 1.ª – Identificação do concurso

O presente procedimento de hasta pública tem por objeto a alienação de dois (2) lotes de terreno (lotes 2 e 3) sitos no 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 2.261m<sup>2</sup> e 6.225m<sup>2</sup> respetivamente, de acordo com as condições fixadas no caderno de encargos.

### Cláusula 2.ª – Entidade adjudicante

A entidade pública contratante é o Município de Olhão, pessoa coletiva de direito público n.º 506 321 894, com sede no Largo Sebastião Martins Mestre, 8700-349 Olhão, telefone 289 700 100 e correio eletrónico: [hastapublica@cm-olhao.pt](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.ª – Decisão de contratar e fundamento da escolha do procedimento

1. A decisão de alienação das parcelas de terreno foi tomada por deliberação da Assembleia Municipal em sessão extraordinária de ... de ... de 2017, sob proposta da Câmara Municipal deliberada em ... de ... de 2017, ao abrigo do disposto no art.º 25, nº 1, alínea i), conjugado com o art.º 33, nº 1, alínea h) da Lei n.º 75/2013, de 12 de Setembro, a qual aprovou o Regime Jurídico das Autarquias Locais, que autoriza a Câmara Municipal a alienar as mesmas.
2. O procedimento escolhido é o de hasta pública, aplicando-se por analogia e com as devidas adaptações, as disposições constantes dos art.ºs 77 e seguintes do Regime Jurídico do Património Imobiliário Público aprovado pelo Decreto-Lei nº 280/2007, de 7 de Agosto, na redação atual, bem como algumas disposições do Código dos Contratos Públicos, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 18/2008, de 29 de Janeiro, na redação atual (CCP).

### Cláusula 4.ª – Comissão de hasta pública

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

### Cláusula 5.ª – Peças do procedimento

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

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

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

#### **Cláusula 7.ª – Condições de admissão à hasta pública**

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

#### **Cláusula 8.ª – Preço base e outros encargos**

1. O preço base do procedimento é o valor mínimo de venda a partir do qual são apresentadas as e que se fixa em € 5.254.770,00 (cinco milhões, duzentos e cinquenta e quatro mil, setecentos e setenta euros).
2. A operação urbanística a executar em cada um dos lotes de terreno objeto de alienação não está sujeito ao pagamento de compensações urbanísticas, tendo esta realidade já sido considerada nas avaliações de mercado das quais resultou a fixação do preço base de alienação.



3. As operações urbanísticas a executar nos lotes de terreno ficam sujeitas ao pagamento das taxas administrativas e urbanísticas previstas no Regulamento Geral de Taxas do Município e Tabela de Taxas.

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

1. A candidatura deverá ser elaborada de acordo com o modelo constante do anexo II e acompanhada de caução, nos termos do artigo seguinte, calculada sobre o preço fixado na respetiva candidatura, sob pena de exclusão da candidatura.
2. A candidatura deverá ser remetida por correio, registado e com aviso de receção, em envelope opaco e fechado, dirigida ao Sr. Presidente da Câmara Municipal, para a morada indicada nas peças do procedimento, ou entregue em mão pelo concorrente ou seu representante, mediante recibo, no serviço 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 a contar da data de publicação do aviso no Diário da República, caso seja apresentada no serviço 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 concorrente 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 ela conexos são suportados integralmente pelo concorrente.
9. Os documentos referidos na cláusula seguinte, com exceção da caução, são apresentados em invólucro opaco e fechado, em cujo rosto se deve escrever unicamente a palavra "**DOCUMENTOS**".
10. A candidatura e a caução são apresentadas em invólucro opaco e fechado, em cujo rosto se deve escrever unicamente a palavra "**CANDIDATURA À LICITAÇÃO**".
11. Os invólucros referidos nos números anteriores são, por sua vez, guardados num terceiro invólucro, igualmente opaco e fechado, em cujo rosto se deve escrever "**SOBRESCRITO EXTERIOR**", bem como a designação da hasta pública e da entidade que a lançou.

#### **Cláusula 10.ª – Documentos da candidatura**

1. Na candidatura, o concorrente 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 concorrente, elaborada em conformidade com o modelo constante do anexo I;
  - b) Certificado do registo criminal do concorrente 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 concorrente se encontra regularizada ou comprovativo da autorização de consulta *on-line* conferida ao Município;
  - e) Certidão comprovativa de que a situação do concorrente 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 concorrente na hasta pública em que terá lugar a licitação, procuração, elaborada nos termos do Anexo III, ou ata do órgão social estatutariamente competente para delegar poderes num gerente ou administrador para representar isoladamente a pessoa coletiva, nos casos em que esta se obrigue pela assinatura de 2 (dois) ou mais membros do órgão de gestão;
  - g) Caução correspondente a 10% do valor proposto a prestar através de depósito em dinheiro em instituição bancária com sede ou sucursal em Portugal, à ordem do Município de Olhão, ou através de cheque visado, emitido por instituição bancária com sede ou sucursal em Portugal, à ordem do Município.
3. A entidade adjudicante pode considerar 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 concorrente declara aceitar a prevalência, para todos os efeitos, sobre os respetivos originais.
  5. Os concorrentes de origem estrangeira estão obrigados a apresentar os documentos exigidos aos concorrentes 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 nº 2.
  6. Os concorrentes 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 nº. 2, os seguintes documentos:
    - a) Certificado de constituição da pessoa, acompanhado dos respetivos estatutos;
    - b) Certidão da administração fiscal portuguesa, atestando que o concorrente, pessoa singular ou coletiva, não tem residência fiscal em território nacional;
  7. Todos os documentos devem ser assinados pelo concorrente 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 concorrente apresente por considerar indispensáveis na apresentação da mesma.
  9. Caso a candidatura seja apresentada por um agrupamento de concorrentes, a declaração referida na alínea a) do nº 1 deve ser assinada pelo representante comum dos membros que o integram.

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

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

#### **Cláusula 12.ª – Critério de adjudicação**

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



### **Cláusula 13.ª – Ato público e causas de exclusão**

1. O ato público realizar-se-á às 15.00 horas do terceiro (3.º) dia útil a contar do termo do prazo de apresentação das candidaturas e terá lugar no salão nobre do edifício sede do Município.
2. Só podem intervir no ato público os concorrentes 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 concorrente que:
  - a) Não apresente a candidatura até à data limite fixada na cláusula 9.ª do Programa;
  - b) Não observe o disposto quanto ao modo de apresentação da mesma nos termos da cláusula 9.ª;
  - c) Não apresente um dos documentos exigidos na cláusula 10.ª do presente Programa;
  - d) Não tenha a situação tributária ou contributiva regularizada;
  - e) Tenha dívidas ao Município, por período superior a 60 (sessenta) dias para além do prazo de liquidação, situação que, a ser apurada posteriormente, leva a que a adjudicação seja considerada sem efeito.
4. Constituem causas de exclusão das candidaturas:
  - a) A apresentação de valor inferior ao preço base indicado na cláusula 8.ª.
  - b) Não tenha prestado caução correspondente a 10% do valor base proposto;
  - c) A apresentação de proposta condicionada ou que envolva alterações ou variantes relativamente às cláusulas do Caderno de Encargos;

### **Cláusula 14.ª – Tramitação do ato público**

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



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

#### **Cláusula 15.ª – Adjudicação Provisória**

1. A Comissão procede à adjudicação provisória a favor de quem tenha apresentado o preço de venda mais elevado apresentado no ato de encerramento do ato público de licitação.
2. Tendo em conta o valor da caução prestada, condição de realização da adjudicação provisória, o adjudicatário procederá, de imediato, ao pagamento a favor do Município de Olhão, do valor da diferença entre o valor da proposta base e o valor da arrematação, de modo a perfazer, como valor total da caução, 10% do preço da arrematação.
3. A caução prestada pelos concorrentes a quem não foi efetuada a adjudicação provisória será devolvida aos mesmos, ou aos seus representantes com poderes para o efeito, após o encerramento do ato público, sem direito a qualquer compensação ou juros.

#### **Cláusula 16.ª – Não adjudicação**

1. Não há lugar a adjudicação quando:
  - a) Não tenha sido apresentada qualquer candidatura;
  - b) Todos os concorrentes 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 concorrentes.
3. No caso do previsto na alínea d) do nº 1 da presente cláusula, dar-se-á início a novo procedimento no prazo máximo de seis meses a contar da data da notificação da decisão de não adjudicação.

#### **Cláusula 17.ª – Adjudicação definitiva**

1. Analisadas as candidaturas e encerrado o ato público, a comissão remete a documentação do procedimento, incluindo as atas do ato público para a Câmara Municipal, a quem compete deliberar sobre a adjudicação definitiva nos termos do art.º 25, n.º 1, alínea i) e art.º 33, n.º 1, alínea h), da Lei n.º 75/2013.
2. A adjudicação deverá ser concretizada até ao 60.º dia seguinte à data da adjudicação provisória, devendo todos os concorrentes ser notificados no prazo máximo de dez (10) dias da referida deliberação.
3. O adjudicatário deverá proceder ao pagamento de 10% (dez por cento) do valor adjudicado no prazo de dez (10) dias a contar da receção da notificação da deliberação referente à adjudicação definitiva.
4. O não cumprimento por parte do adjudicatário do preceituado no número anterior, determinará a caducidade definitiva da adjudicação, sem produção de quaisquer efeitos, perdendo aquele a totalidade do valor entregue ao Município nos termos da cláusula 15.ª.



#### **Cláusula 18ª – Minuta de contrato**

1. Uma vez efetuado o pagamento do valor a que se refere o n.º 2 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 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. Nos sessenta (60) dias seguintes é celebrada a escritura pública de compra e venda das parcelas de terreno com vista a efetivar a transmissão da propriedade do Município de Olhão para o adjudicatário.
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.
4. As despesas inerentes à outorga do contrato, da escritura e à transmissão dos bens são da responsabilidade do adjudicatário.

#### **Cláusula 20.ª – Caducidade da adjudicação**

1. No caso de caducidade da adjudicação, referida no n.º 2 da cláusula anterior, 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 concorrente para o efeito.
2. Notificado o segundo concorrente nos termos do número anterior, deverá o mesmo apresentar a caução de 10% (dez por cento), nos termos previstos no n.º 2 da cláusula 15.ª, bem como proceder ao pagamento de 10% (dez por cento) do valor adjudicado conforme previsto no n.º 3 da cláusula 17.ª do presente programa, no prazo de 10 (dez) dias a contar da receção da notificação da deliberação referente à nova adjudicação.
3. Querendo, em vez da caução, o adjudicatário poder optar pelo pagamento de 20% (vinte por cento) do valor da adjudicação, aplicando-se de seguida o previsto nas cláusulas 18.ª e 19.ª.

#### **Cláusula 21.ª – Reabertura de procedimento**

1. Verificando-se a caducidade da adjudicação e a não aplicação da cláusula anterior, por motivo não aplicável ao Município de Olhão, mediante deliberação camarária, a Comissão da Hasta publicará novo anúncio em Diário da República e em jornal de expansão nacional, informando que qualquer interessado poderá apresentar, no prazo máximo de 45 (quarenta e cinco) 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 for anulada e não houver outra proposta que reúna condições nos termos da cláusula anterior;



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

#### **Cláusula 22.ª – Legislação aplicável**

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

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 de dois lotes de termo sitos no Loteamento Municipal, Sítio de Brancanes, denominado do Porto de Recreio de Olhão, 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 mencionado 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 junta em anexo <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 1 do artigo 627.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 contra-ordenação 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 concorrente ou como membro de agrupamento candidato ou concorrente, 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 concorrente 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 concorrente ou como membro de agrupamento candidato ou concorrente, 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 concorrentes que sejam pessoas coletivas.

(2) No caso de o concorrente 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 concorrente 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 concorrente 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 concorrente seja pessoa singular ou pessoa coletiva.

(18) Nos termos do disposto nos n.ºs 4 e 5 da cláusula 57.ª



## 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, oferece o montante de €.....,00 (..... euros) para a aquisição dos dois lotes de terreno sítios no Loteamento Municipal, Sítio de Brancanes, denominado do Porto de Recreio de Olhão, a que se refere o procedimento de hasta pública nº ...../15, nos termos previstos no programa do procedimento, 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 ....., NUJPC ....., 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 n.º .../15, promovida pelo Município de Olhão, para a venda de dois lotes de terreno sítios no Loteamento Municipal, Sítio de Brancanes, denominado do Porto de Recreio de Olhão, na Av. 5 de Outubro.

Nos poderes de representação aqui atribuídos incluem-se os poderes para apresentar candidatura, participar e intervir no ato público do concurso, entre outros, solicitando esclarecimentos, participando em decisões comuns, apreciando documentos, tomando conhecimentos de atos ou factos, aceitando notificações, deduzindo reclamações, interpondo recursos, bem como o poder de, no momento e condições definidas no Programa de Procedimento, licitar em nome do representado, apresentando lanços que consistem em propostas de preço pela venda dos lotes a pagar pelo concorrente 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 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 .../15, promovida pelo Município de Olhão,  
para a venda de dois lotes de terreno sitos no Loteamento Municipal, Sítio de Brancanes, denominado do Porto de Recreio  
de Olhão, na Av. 5 de Outubro, 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.



28.  
81.

## EDITAL N.º .../2017

Processo n.º .../17

**Hasta pública para “alienação de dois lotes de terreno no Loteamento Municipal, Sítio de Brancanes, denominado Porto de Recreio de Olhão”**

**ANTÓNIO MIGUEL VENTURA PINA,  
PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL DE OLHÃO,**

Pelo presente torna-se pública a abertura do procedimento de hasta pública para alienação de dois lotes de terreno no Loteamento Municipal, Sítio de Brancanes, denominado Porto de Recreio de Olhão (lotes 2 e 3), sito na Avenida 5 de Outubro, nesta cidade, o qual foi aprovado pela Câmara Municipal, na sua reunião de 2017/01/... e pela Assembleia Municipal, na sessão extraordinária de 2017/01/...

As peças do procedimento, publicitadas na página eletrónica do Município ([www.cm-olhao.pt](http://www.cm-olhao.pt)), estão disponíveis para consulta, todos os dias úteis, das 09h às 12h e 30m e das 13h e 30m às 16h e 30m, no serviço de Contratação Pública, no edifício sede, sito no Largo Sebastião Martins Mestre, em Olhão, desde do dia seguinte à publicitação do presente edital e até ao termo do prazo para a apresentação de propostas.

As candidaturas são enviadas até ao décimo (10.º) dia a contar da data de publicação do aviso no Diário da República, podendo ser remetidas pelo correio (registado e com aviso de receção), ou entregues pessoalmente nas instalações do Município de Olhão, neste caso antes das 17 horas do décimo (10.º) dia.

As candidaturas deverão ser remetidas em envelope opaco e fechado, dirigidas ao Sr. Presidente da Câmara Municipal, para a morada indicada nas peças do procedimento, ou entregues em mão pelos candidatos ou seus representantes, mediante recibo, no serviço de Contratação Pública.

Qualquer esclarecimento sobre as peças patenteadas a concurso deverá ser dirigido à Comissão de hasta pública, por escrito, e remetido por correio registado com aviso de receção ou por correio eletrónico com registo de leitura para o endereço eletrónico ([hastapublica@cm-olhao.pt](mailto:hastapublica@cm-olhao.pt)), ou ainda entregue em mão, de modo a chegar ao conhecimento da Comissão durante o primeiro terço do tempo previsto para a apresentação de candidaturas.

Mais se faz público que o ato público da hasta terá lugar no dia ... de ..., às 15 horas, no salão nobre do edifício sede do Município de Olhão, sito no Largo Sebastião Martins Mestre, em Olhão, podendo nele intervir os candidatos ou os seus representantes devidamente mandatados.

E para constar, se publica o presente edital e outros de igual teor que vão ser afixados nos lugares de estilo.

---

Edifício sede do Município de Olhão, aos .... de .... de 2017

O PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL,

(António Miguel Ventura Pina)





28.  
21.

MUNICÍPIO DE OLHÃO

**PROPOSTA NÚMERO CINCO DE DOIS MIL E DEZASSETE – ALTERAÇÃO E APROVAÇÃO DAS PEÇAS DO PROCEDIMENTO DE HASTA PÚBLICA DOS LOTES DOIS E TRÊS DO LOTEAMENTO MUNICIPAL, SÍTIO DE BRANCANES, DENOMINADO PORTO DE RECREIO DE OLHÃO** – Presente uma proposta subscrita pelo senhor Presidente da Câmara Municipal, referente ao assunto em título, cuja cópia se encontra em anexo à minuta da presente ata. Deliberado por maioria dos votos, com a abstenção do vereador eleito pela CDU, que invocou coerência com o voto expresso na proposta inicial sobre a presente matéria, com o voto contra do vereador eleito pelo BE, que invocou discordância para com o projeto, e protestou juntar declaração de voto, e com o voto favorável da vereadora Domitília Matias como independente, aprovar a presente proposta.-----





ASSEMBLEIA MUNICIPAL DE OLNÃO

Reunião de 27/06/16

A Proposta foi aprovada

Por maioria / unanimidade com os votos:

FAVORÁVEIS 7 VOTOS

(PS e PSD)

ABSTENÇÕES 2 VOTOS

(CDU)

CONTRA 3 VOTOS

(BE)



Proposta n.º 65/2016

Procedimento de Hasta Pública para Alienação

de Dois Lotes de Terreno do Loteamento Municipal do Porto de Recreio de Olhão

Considerando que é intenção de proceder à alienação dos lotes de terreno, denominados lote dois (2) e lote três (3), do Loteamento Municipal Porto de Recreio de Olhão.

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

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

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

- 1- Aprovar as peças do procedimento de hasta pública (programa de concurso e caderno de encargos), em minuta, conforme documentos que se anexam;
- 2- Submeter a proposta à Assembleia Municipal para que se autorize a Câmara Municipal a alienar os referidos lotes de terreno, nas condições estabelecidas nas peças do procedimento em anexo;

40  
26

- 3- Aprovar a presente proposta em minuta nos termos do art.º 57 da Lei n.º 75/2013, de 12 de Setembro.

Olhão, 17 de Junho de 2016

O Presidente da Câmara Municipal



(António Miguel Ventura Pina)



28  
Sl.

**Processo nº ...../16**

**Hasta Pública de Alienação de dois lotes de terreno no  
Loteamento Municipal do 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 .....	3
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 .....	4
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 .....	6
Cláusula 12. <sup>a</sup> – Critério de adjudicação .....	6
Cláusula 13. <sup>a</sup> – Acto público e causas de exclusão .....	7
Cláusula 14. <sup>a</sup> – Tramitação do acto 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
ANEXOS .....	10
Anexo I.....	11
Modelo de declaração.....	11
Anexo II.....	12
Minuta de candidatura.....	12
Anexo III.....	13
Procuração .....	13
Anexo IV .....	13
Modelo de requerimento para libertação da caução .....	13

### **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 concorrentes 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 concorrente 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 60 (sessenta) 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 10% do valor base proposto;
  - c) A apresentação de proposta condicionada ou que envolva alterações ou variantes relativamente às cláusulas do Caderno de Encargos;

### **Cláusula 14.<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 concorrentes, elaborada de acordo com a ordem de entrada das candidaturas entregues;
  - b) Identificação dos concorrentes 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 concorrentes;
  - 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 a 10% do preço base proposto.
5. A Comissão delibera sobre a admissão ou exclusão das candidaturas, devendo ser excluídas as que se enquadrem no nº 4 da cláusula anterior.
6. A Comissão lista o valor das candidaturas e de seguida, prossegue com a abertura da praça, em pleno ato público.



7. A praça inicia-se com a licitação a partir do valor da proposta mais elevada admitida, procedendo-se à licitação verbal entre os concorrentes, 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 € 50.000,00 (cinquenta mil euros).
9. A licitação termina quando tiver sido anunciado por três vezes o lance mais elevado e este não for coberto, com pedido expresso ao concorrente que o confirme.
10. Finda a licitação, de modo a encerrar o ato público, a comissão elabora a ata respetiva.

#### **Cláusula 15.ª – Adjudicação Provisória**

1. A Comissão procede à adjudicação provisória a favor de quem tenha apresentado o preço de venda mais elevado apresentado no ato de encerramento do ato público de licitação.
2. Tendo em conta o valor da caução prestada, condição de realização da adjudicação provisória, o adjudicatário procederá, de imediato, ao pagamento a favor do Município de Olhão, do valor da diferença entre o valor da proposta base e o valor da arrematação, de modo a perfazer, como valor total da caução, 10% do preço da arrematação.
3. A caução prestada pelos concorrentes a quem não foi efetuada a adjudicação provisória será devolvida aos mesmos, ou aos seus representantes com poderes para o efeito, após o encerramento do ato público, sem direito a qualquer compensação ou juros.

#### **Cláusula 16.ª – Não adjudicação**

1. Não há lugar a adjudicação quando:
  - a) Não tenha sido apresentada qualquer candidatura;
  - b) Todos os concorrentes 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 concorrentes.
3. No caso do previsto na alínea d) do nº 1 da presente cláusula, dar-se-á início a novo procedimento no prazo máximo de seis meses a contar da data da notificação da decisão de não adjudicação.

#### **Cláusula 17.ª – Adjudicação definitiva**

1. Analisadas as candidaturas e encerrado o ato público, a comissão remete a documentação do procedimento, incluindo as atas do ato público para a Câmara Municipal, a quem compete deliberar sobre a adjudicação definitiva nos termos do art.º 25, n.º 1, alínea i) e art.º 33, n.º 1, alínea h), da Lei n.º 75/2013.
2. A adjudicação deverá ser concretizada até ao 60.º dia seguinte à data da adjudicação provisória, devendo todos os concorrentes ser notificados no prazo máximo de dez (10) dias da referida deliberação.
3. O adjudicatário deverá proceder ao pagamento de 10% (dez por cento) do valor adjudicado no prazo de dez (10) dias a contar da receção da notificação da deliberação referente à adjudicação definitiva.
4. O não cumprimento por parte do adjudicatário do preceituado no número anterior, determinará a caducidade definitiva da adjudicação, sem produção de quaisquer efeitos, perdendo aquele a totalidade do valor entregue ao Município nos termos da cláusula 15.ª.

#### **Cláusula 18ª – Minuta de contrato**

1. Uma vez efetuado o pagamento do valor a que se refere o n.º 2 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 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. Nos sessenta (60) dias seguintes é celebrada a escritura pública de compra e venda das parcelas de terreno com vista a efetivar a transmissão da propriedade do Município de Olhão para o adjudicatário.
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.
4. As despesas inerentes à outorga do contrato, da escritura e à transmissão dos bens são da responsabilidade do adjudicatário.

#### **Cláusula 20.ª – Caducidade da adjudicação**

1. No caso de caducidade da adjudicação, referida no n.º 2 da cláusula anterior, 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 concorrente para o efeito.
2. Notificado o segundo concorrente nos termos do número anterior, deverá o mesmo apresentar a caução de 10% (dez por cento), nos termos previstos no n.º 2 da cláusula 15.ª, bem como proceder ao pagamento de 10% (dez por cento) do valor adjudicado conforme previsto no n.º 3 da cláusula 17.ª do presente programa, no prazo de 10 (dez) dias a contar da receção da notificação da deliberação referente à nova adjudicação.
3. Querendo, em vez da caução, o adjudicatário poder optar pelo pagamento de 20% (vinte por cento) do valor da adjudicação, aplicando-se de seguida o previsto nas cláusulas 18.ª e 19.ª.

#### **Cláusula 21.ª – Reabertura de procedimento**

1. Verificando-se a caducidade da adjudicação e a não aplicação da cláusula anterior, por motivo não aplicável ao Município de Olhão, mediante deliberação camarária, a Comissão da Hasta publicará novo anúncio em Diário da República e em jornal de expansão nacional, informando que qualquer interessado poderá apresentar, no prazo máximo de 45 (quarenta e cinco) 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 for anulada e não houver outra proposta que reúna condições nos termos da cláusula anterior;

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

**Cláusula 22.ª – Legislação aplicável**

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

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 de dois lotes de termo sitos no loteamento do Porto de Recreio de Olhão, 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 mencionado 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 junta em anexo <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 1 do artigo 627.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 crimínosa, 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 Protecção 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 contra-ordenação 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 concorrente ou como membro de agrupamento candidato ou concorrente, 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 concorrente 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 contra-ordenação 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 concorrente ou como membro de agrupamento candidato ou concorrente, 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 concorrentes que sejam pessoas coletivas.

(2) No caso de o concorrente 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 concorrente 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 concorrente 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 concorrente seja pessoa singular ou pessoa coletiva.

(18) Nos termos do disposto nos n.ºs 4 e 5 da cláusula 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

Handwritten initials/signature in the top right corner.



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, oferece o montante de €.....,00 (..... euros) para a aquisição dos dois lotes de terreno sitos no loteamento do Porto de Recreio, em Olhão, a que se refere o procedimento de hasta pública nº ...../15, nos termos previstos no programa do procedimento, 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 n.º .../15, promovida pelo Município de Olhão, para a venda de dois lotes de terreno sitos no Loteamento Municipal do Porto de Recreio de Olhão, na Av. 5 de Outubro.

Nos poderes de representação aqui atribuídos incluem-se os poderes para apresentar candidatura, participar e intervir no ato público do concurso, entre outros, solicitando esclarecimentos, participando em decisões comuns, apreciando documentos, tomando conhecimentos de atos ou factos, aceitando notificações, deduzindo reclamações, interpondo recursos, bem como o poder de, no momento e condições definidas no Programa de Procedimento, licitar em nome do representado, apresentando lanços que consistem em propostas de preço pela venda dos lotes a pagar pelo concorrente 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 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 .../15, promovida pelo Município de Olhão, para a venda de dois lotes de terreno sitos no Loteamento Municipal do Porto de Recreio, na Av. 5 de Outubro, em Olhão, uma vez que cumpriu as obrigações assumidas.

(2) \_\_\_\_\_, \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_

(3) \_\_\_\_\_

(1) - Eliminar o que não interessa;  
(2) Localidade e data;



(3) Assinatura do representante e carimbo da entidade adjudicatária.

21.



**Processo nº ...../16**

**Hasta pública de Alienação de dois lotes de terreno no  
Loteamento Municipal do Porto de Recreio de Olhão**

**CADERNO DE ENCARGOS**

... de 2016

## 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 .....	7
Anexo I.....	7



## 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 de dois (2) lotes de terreno (lotes 2 e 3) sitos no Loteamento Municipal do Porto de Recreio de Olhão, sito na Av. 5 de Outubro, na cidade de Olhão, com a área de 2.261m<sup>2</sup> e 6.225m<sup>2</sup> respetivamente, 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 suprimimentos dos erros e das omissões do caderno de encargos identificados pelos concorrentes, 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 das operações urbanísticas previstas para os lotes 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 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) Prever e executar arruamento público e espaços verdes públicos envolventes aos lotes 2 e 3, de acordo com os limites definidos em planta (anexo II).
  - d) Cumprir o regime de acessibilidade através do Decreto-Lei nº 163/2006, de 8 de Agosto, que define as condições de acessibilidade a satisfazer no projeto e na construção de espaços públicos e edifícios habitacionais.
  - e) Requerer e instruir, a suas expensas, os pedidos de licenciamento das operações urbanísticas a executar em cada um dos lotes e os alvarás necessários ao cumprimento dos direitos e obrigações necessários à realização das obras;
  - f) Elaborar, a suas expensas, os estudos, projetos ou quaisquer outros documentos que sejam necessários para executar as obras;
  - g) Instruir o pedido de licenciamento de cada um dos lotes a alienar no prazo máximo de 12 (doze) meses a contar da outorga do contrato de compra e venda;
  - h) Cumprir todas as suas obrigações fiscais e contributivas, bem como proceder ao pagamento de todas as taxas, contribuições e impostos legalmente exigidas;
  - i) 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;
  - j) Obter, atempadamente, junto dos serviços do Município, todas as licenças, autorizações ou aprovações, exigidas por lei ou regulamento, para execução das obras respetivas;
  - k) Iniciar as obras no prazo máximo de seis meses após a emissão do respectivo alvará de construção;
  - l) Cumprir todas as obrigações e suportar os custos e encargos relativos ao cumprimento de normas de natureza ambiental, que sejam devidos;
  - m) Praticar uma política preventiva de acidentes, sejam de trabalho ou de outra natureza, disponibilizando e divulgando a informação necessária, em locais de fácil acesso aos lotes;
  - n) Colaborar com os serviços do Município, incluindo a Secção de Fiscalização, em tudo o que seja necessário para assegurar o cumprimento do contrato ou das normas legais e regulamentares aplicáveis.
3. Poderá o Município autorizar a execução da obra de forma faseada nos termos legais e regulamentares em vigor.

#### **Cláusula 5.ª – Obrigações do município**

O Município obriga-se a entregar ao adquirente os lotes livres de pessoas e ónus ou encargos, no estado em que se encontram à data da celebração do contrato de compra e venda.

#### **Cláusula 6.ª – Dever de sigilo**

1. O adjudicatário está vinculado ao dever de sigilo, termos em que garante o seu sigilo e o do pessoal a seu cargo relativamente a informações ou documentação, técnica, financeira ou outra, relativa ao Município de Olhão, de que venha a ter conhecimento em função do contrato, dever este que perdura além do prazo estipulado para a presente prestação.
2. A informação e documentação cobertas pelo dever de sigilo não podem ser transmitidas a terceiros, nem objeto de qualquer uso ou modo de aproveitamento que não o destinado direta e exclusivamente à execução do contrato.

20  
81.

3. Exclui-se do dever de sigilo a informação e a documentação que sejam comprovadamente do domínio público à data da respetiva obtenção pelo adjudicatário ou que este seja legalmente obrigado a revelar, por força da lei, de processo judicial ou a pedido de autoridades reguladoras ou outras entidades administrativas competentes.

#### **Cláusula 7.ª – Preço contratual e condições de pagamento**

1. Pela aquisição objeto do procedimento, bem como pelo cumprimento das demais obrigações constantes do presente caderno de encargos, o adjudicatário paga ao Município de Olhão a totalidade do preço arrematado no ato público, ficando ainda sujeito ao pagamentos dos emolumentos e demais custos inerentes à transmissão da propriedade dos bens, conforme disposto no programa do procedimento.
2. A quantia devida pelo adjudicatário deve ser paga, no máximo, em três prestações.
3. A primeira corresponde a 10% (dez por cento) a título de caução sobre o valor da proposta apresentada, reforçada se necessário de acordo com o montante da proposta final, apurado no ato público, nos termos da cláusula 15.ª do programa do procedimento, sob epígrafe “adjudicação provisória”.
4. Logo que notificado da adjudicação definitiva, deve o adjudicatário, no prazo máximo de 10 (dez) dias, proceder ao pagamento de 10% (dez por cento), nos termos da cláusula 17.ª “adjudicação definitiva”, montante este pago antes da outorga do contrato.
5. O não pagamento de qualquer das prestações estabelecidas dentro dos prazos definidos nos números anteriores implica o vencimento de juros de mora, de acordo com a taxa legal em vigor.
6. O remanescente, correspondente a 80% (oitenta por cento) do valor arrematado, será pago na data da celebração do contrato de compra e venda.

### **Capítulo III – Disposições Específicas**

#### **Cláusula 8.ª – Penalidades contratuais e força maior**

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



#### **Cláusula 9.ª – Resolução do contrato**

1. Sem prejuízo de outros fundamentos de resolução previstos na lei, o incumprimento dos deveres resultantes do contrato confere à outra parte o direito de resolver o contrato, a título sancionatório.
2. No caso de violação grave ou reiterada de qualquer das obrigações que incumbem ao adjudicatário, nomeadamente atraso substancial na entrega dos bens, o Município pode resolver o contrato, mediante o envio de documento escrito ao mesmo.

#### **Cláusula 10.ª – Foro competente**

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

#### **Cláusula 11.ª – Comunicações e notificações**

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

#### **Cláusula 12.ª – Contagem dos prazos**

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

### **Capítulo IV – Disposições Técnicas**

#### **Cláusula 13.ª – Especificações da prestação**

1. O presente procedimento visa, por parte do Município de Olhão, alienar dois (2) lotes de terreno (lotes 2 e 3) sitos no Loteamento Municipal do Porto de Recreio de Olhão, na Av. 5 de Outubro, na cidade de Olhão, com a área de 2.261m<sup>2</sup> e 6.225m<sup>2</sup> respetivamente, de acordo com as condições e especificações técnicas a seguir descritas.
2. Os lotes de terreno constam da planta do anexo I, a qual contém o quadro síntese da edificabilidade.
3. Os lotes serão transmitidos no estado em que se encontrarem à data da celebração do respetivo contrato.
4. As operações urbanísticas a efetuar nos lotes e os respetivos usos (habitação/turismo) deverão obedecer às regras definidas no quadro síntese.
5. As operações urbanísticas a efetuar no lote 2 correspondem às seguintes regras de edificabilidade:
  - Área do Lote – 2.261 m<sup>2</sup>
  - Polígono de implantação – 1.600 m<sup>2</sup>
  - Área de implantação máxima – 1.600 m<sup>2</sup>
  - Área da cave – 1.600 m<sup>2</sup>
  - Área Bruta de Construção máxima (Habitação/Turismo) – 6.400 m<sup>2</sup>

Handwritten initials or signature in the top right corner.

Nº pisos – 5 pisos + cave

6. As operações urbanísticas a efetuar no lote 3 obedecerão às seguintes regras de edificabilidade:

Área do Lote – 6.225 m<sup>2</sup>

Polígono de implantação – 3.000 m<sup>2</sup>

Área de implantação máxima – 3.000 m<sup>2</sup>

Área da cave – 3.000 m<sup>2</sup>

Área Bruta de Construção máxima (Habitação/Turismo) – 15.000 m<sup>2</sup>

Nº pisos – 5 pisos + cave

**Anexos**

**Anexo I**

Planta dos lotes e quadro síntese com as respetivas condicionantes







22-06-2016

AE  
SL

MUNICÍPIO DE OLHÃO

**PROPOSTA NÚMERO SESSENTA E CINCO BARRA DOIS MIL E DEZASSEIS –  
PROCEDIMENTO DE HASTA PÚBLICA PARA ALIENAÇÃO DE DOIS LOTES  
DE TERRENO NO LOTEAMENTO MUNICIPAL DO PORTO DE RECREIO DE  
OLHÃO** – Presente uma proposta subscrita pelo senhor Presidente da Câmara Municipal,  
referente ao assunto em título, cuja cópia se encontra em anexo à minuta da presente ata.  
Deliberado por maioria dos votos aprovar a presente proposta com a abstenção do vereador  
eleito pela CDU e com o voto contra do vereador eleito pelo BE, que protestam juntar  
declaração de voto.-----





Vereação CMO

Cidadãos por Olhão

98  
25.

## DECLARAÇÃO DE VOTO

### PROPOSTA Nº 65/2016 – PROCEDIMENTO DE HASTA PÚBLICA PARA ALIENAÇÃO DE DOIS LOTES DE TERRENO NO LOTEAMENTO MUNICIPAL DO PORTO DE RECREIO DE OLHÃO

SESSÃO DE CÂMARA DE 22.JUNHO.2016

Os Vereadores eleitos nas listas do PSD declaram votar a favor a proposta em apreço, tendo em atenção os seguintes considerandos:

1. O processo foi objeto de ampla discussão no seio do Executivo da Câmara e mereceu o contributo de todos que entenderam participar e melhorar a proposta inicial.
2. As forças políticas e sociais do Concelho tiveram acesso a uma alargada discussão pública e debate sobre a importância deste projeto para a Cidade e Concelho.
3. Acompanhamos com profundidade todo o processo, pedimos esclarecimentos e demos contributos que permitiram consolidar o projeto de forma a gerar mais valias para o Município
4. Ouvimos a opinião de peritos com elevado conhecimento e experiência nestas matérias.
5. As alterações verificadas no decurso deste longo processo de acompanhamento e análise por parte dos Vereadores sem funções a tempo inteiro, empenhados no verdadeiro desenvolvimento do Concelho, bem como as correções para defesa do superior interesse público, demonstram cabalmente a transparência do mesmo.
6. Foram corrigidas e esclarecidas todas as dúvidas sobre o domínio público marítimo destes terrenos pelas entidades competentes.
7. Tomadas as melhores decisões na alteração do loteamento tendo em vista um resultado líquido muito mais favorável que o inicial que previa um parque de estacionamento publico, em cave, suportado pelo orçamento Municipal.
8. O projeto confere uma continuada requalificação da zona poente da Cidade e respeita os planos urbanísticos em vigor, bem como a visão de desenvolvimento inscrita na revisão do Plano Diretor Municipal.
9. Foi apresentada à Câmara, inicialmente, dois estudos de avaliação dos terrenos, sendo um elaborado pelos Serviços Técnicos e outro por entidade externa. Propusemos uma segunda avaliação externa por entidade por nós indicada que mereceu o consenso de todos e foi acolhida.





Cidadãos por Olhão

Vereação CMO

10. O método usado da média aritmética das três avaliações afasta valores eventualmente extremos, pelo que consideramos o valor base adequado para a hasta pública (5.254.770,00 euros).
11. A oportunidade da alienação destes terrenos assenta num fator muito positivo de notoriedade de Olhão nos mercados turísticos de excelência que procuram produtos que façam a diferença e “mexam” com os sentidos (vivências – experiências – identidade – estilos de vida simples – gastronomia).
12. O impacto no emprego e na economia local na alienação dos terrenos para construção do Hotel Real Marina & SPA 5 Estrelas foi um fator chave como todos agora reconhecem, até os mais sépticos.
13. O Hotel Real Marina ao marcar o posicionamento do destino no mercado turístico, segmentou a procura por cima (top to down) e promoveu a visita de turistas que se apaixonaram por esta “patine Olhanense”.
14. O Hotel tem sido um dos grandes impulsionadores do crescimento do mercado turístico médio alto que nos procura e se fixa em segunda residência ou de investimento na zona histórica da Barreta e Levante. São indicadores seguros deste efeito multiplicador do turismo.
15. Os ciclos económicos estão sujeitos aos mais diversos fatores e variáveis que não controlamos. Sabemos que temos um produto único que evidencia a segurança e um estilo de vida saudável numa cidade plana e um Concelho banhado pela Ria Formosa.
16. Este movimento da procura de Olhão iniciou-se em contraciclo económico, em período de crise mundial.
17. A Autarquia para cumprir as suas funções de melhorar a qualidade de vida dos cidadãos, melhorar o nível de serviços que presta às populações, promover um Município mais amigo e atrativo necessita de obter receitas de capital que lhe permitam adequar as suas infraestruturas de abastecimento de água – saneamento – habitação social – educação – rede viária – lazer, entre outras.
18. O emprego e a empregabilidade é hoje um dos maiores desafios das sociedades ocidentais, pelo que todos os esforços orientados para a animação da economia local que promova o emprego é bem-vinda e, neste caso, o Turismo - os serviços associados e a imobiliária/construção civil – tem um efeito catalisador que beneficia todos os setores da atividade económica desde a agricultura ao mar, pesca e marítimo ou turística.



Vereação CMO

Cidadãos por Olhão

19. Assistimos à recuperação do nosso património edificado nas zonas da Barreta e Levante respeitando a traça e materiais, com os padrões da modernidade interior e funções de melhor aproveitamento solar. Esta procura gerou uma maior criação de valor para proprietários e economia local.

Sem destruição da essência e das nossas memórias reais e virtuais, este é o caminho que se faz com os ajustamentos de cada época. Como diria o Professor Agostinho da Silva, o nosso filósofo: "o Homem e a sua circunstância".

Deste modo:

Os Vereadores reconhecem a importância, o interesse e oportunidade da alienação dos terrenos pelo preço que o mercado fixar acima da hasta pública e votam favoravelmente esta proposta.

Olhão, 22 de Junho de 2016

Os Vereadores

Eduardo Manuel da Cruz

Domitília Conceição Coutinha Matias

Fernando Soares (por substituição)

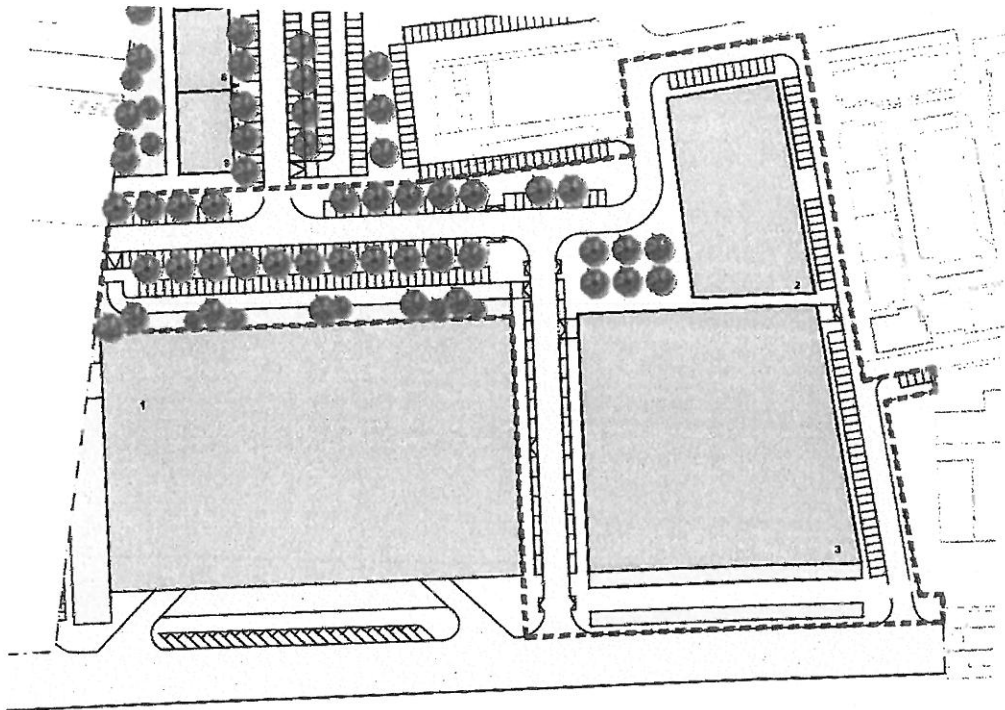




município de Olhão



**LOTEAMENTO MUNICIPAL DO PORTO DE RECREIO**  
**Avenida 5 de Outubro • Olhão**



**PROJETOS DAS INFRAESTRUTURAS**

**ORÇAMENTO E MAPA DE TRABALHOS**

JUNHO DE 2016

**R&M LARANJA - Engenharia e Projectos, Lda.**

Capital Social 5000,00€ - Registada sob o n.º 5373 na C.R.C. de Faro - Pessoa Colectiva n.º 506124150  
Rua Ataíde de Oliveira, n.º 119, 4.º D.to 8000-218 Faro Tel./Fax 289 825 783 [rmlaranja@sapo.pt](mailto:rmlaranja@sapo.pt)



ORÇAMENTO - RESUMO

28  
R. St.

CÂMARA MUNICIPAL DE OLHÃO

LOTEAMENTO MUNICIPAL DO PORTO DE  
RECREIO - OLHÃO

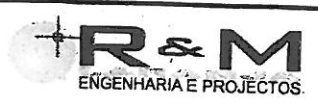


Rua Ataíde de Oliveira, n.º119, 4.º D.to  
8000 - 218 Faro Tel. / Fax 289 825783

1	REDE VIÁRIA, PAVIMENTOS E SINALIZAÇÃO	291.260,25 €
2	REDE DE ABASTECIMENTO DE ÁGUA	17.466,50 €
3	REDE DE DRENAGEM DE ÁGUAS PLUVIAIS	43.169,25 €
4	REDE DE DRENAGEM DE ÁGUAS RESIDUAIS DOMÉSTICAS	26.212,75 €
5	REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA E BAIXA TENSÃO	179.394,75 €
6	REDE DE TELECOMUNICAÇÕES	37.597,65 €
7	REDE DE GÁS	7.740,00 €
8	OBRAS ACESSÓRIAS E DIVERSOS	54.715,00 €
	<b>TOTAL GERAL</b>	<b>657.556,15 €</b>



**ORÇAMENTO**

<p><b>CÂMARA MUNICIPAL DE OLHÃO</b></p> <p><b>LOTEAMENTO MUNICIPAL DO PORTO DE RECREIO - OLHÃO</b></p>	 <p>Rua Ataíde de Oliveira, n.º119, 4.º D.to 8000 - 218 Faro Tel. / Fax 289 825783</p>
--	---

Artº	DESIGNAÇÃO	UN.	QUANT.	PREÇO UNIT.	PREÇO TOTAL
<b>CAP. I - DEMOLIÇÕES E REMOÇÕES</b>					
1.1	Levantamento do pavimento betuminoso existente na faixa de rodagem, incluindo as camadas betuminosas e as bases granulares, até cota do fundo de caixa (espessura média de 0,40m), incluindo transporte dos produtos escavados, colocação em vazadouro e eventual indemnização por depósito, e encargos com a sinalização temporária dos trabalhos para garantir a segurança da circulação.	m2	1.920,0	1,75 €	3.360,00 €
1.2	Levantamento da calçada mída (0,05x0,05x0,05) existente e respectiva camada de assentamento, nivelamento do terreno até fundo de caixa às cotas indicadas no projecto, incluindo movimento de terras necessários, transporte das pedras isentas de terra para o estaleiro da CMO e transporte de deposição dos produtos sobranes em vazadouro e eventual indemnização por depósito.	m2	995,0	1,50 €	1.492,50 €
<b>TOTAL CAP. I</b>					<b>4.852,50 €</b>
<b>CAP. II - MOVIMENTO DE TERRAS</b>					
2.1	Escavação em linha com meios mecânicos, em solos de qualquer natureza, para estabelecimento do fundo de caixa da plataforma de rodagem.	m3	1.770,0	4,75 €	8.407,50 €
2.2	Aterro com produtos provenientes da escavação devidamente seleccionados, com colocação em camadas de espessura não superior a 0,25 m, para estabelecimento do leito de pavimento, incluindo carga, transporte, rega e compactação, de acordo com C.E.	m3	275,0	4,50 €	1.237,50 €
2.3	Carga, transporte e espalhamento dos produtos sobranes em vazadouro autorizado (considerando 20% de empolamento) incluindo eventual indemnização por depósito.	m3	1.795,0	3,75 €	6.731,25 €
<b>TOTAL CAP. II</b>					<b>16.376,25 €</b>

29/05

Artº	DESIGNAÇÃO	UN.	QUANT.	PREÇO UNIT.	PREÇO TOTAL
<b>CAP. III - REDE DE ABASTECIMENTO DE ÁGUA</b>					
3.1	Escavação em abertura de vala por meios mecânicos e/ou manuais, incluindo altura da almofada de assentamento, baldeação e entivação quando necessário, considerando escavação em solo de qualquer natureza, para implantação dos ramais dos sumidouros DN200.	m3	540,0	6,00 €	3.240,00 €
3.2	Fornecimento e aplicação de almofada de areia no envolvimento da canalização, compactada manualmente, com a largura da vala, deduzindo o diâmetro exterior da tubagem, incluindo todos os trabalhos, meios, materiais e acessórios inerentes a uma perfeita execução.	m3	170,0	11,50 €	1.955,00 €
3.3	Aplicação dos produtos escavados (isentos de pedras) para aterro da vala, incluindo rega e compactação por camadas com espessura não superior a 0.25m.	m3	370,0	4,75 €	1.757,50 €
3.4	Carga, transporte e espalhamento dos produtos sobrantes para vazadouro autorizado (considerando 20% de empolamento) incluindo eventual indemnização por denóscito	m3	232,0	3,75 €	870,00 €
3.5	Execução de Maciços de amarração em betão simples, C20/25 (X0(P); D25; S3; CI 1,0), conforme peças desenhadas, a colocar nas mudanças de direcção, para protecção contra choque hidráulico, incluindo todos os trabalhos, materiais e acessórios inerentes a uma perfeita execução.	un	11,0	30,00 €	330,00 €
3.6	Fornecimento e instalação em vala de tubagem em PVC PN10, segundo a NP EN 1452-2:2002, incluindo todos os materiais, meios e ligações inerentes a um perfeito acabamento e funcionamento.				
3.6.1	DN75	m	4,0	7,00 €	28,00 €
3.6.2	DN90	m	4,0	9,00 €	36,00 €
3.6.3	DN110	m	430,0	10,00 €	4.300,00 €
3.7	Tês, assentes em Ferro galvanizado, PN10, com bocas para PVC, incluindo vedantes e todos os trabalhos, materiais, meios e ligações inerentes a uma perfeita execução.				
3.7.1	DN110mm para DN90mm	un	2,0	150,00 €	300,00 €
3.7.2	DN110mm para DN75mm	un	2,0	125,00 €	250,00 €
3.7.3	DN110mm para DN110mm	un	1,0	175,00 €	175,00 €
3.7.4	Ramal Existente para DN110mm	un	2,0	150,00 €	300,00 €
3.8	Juntas cegas assentes, em Ferro galvanizado, PN10, com bocas para PVC, incluindo todos os trabalhos, materiais, meios e ligações inerentes a uma perfeita execução.				

Artº	DESIGNAÇÃO	UN.	QUANT.	PREÇO UNIT.	PREÇO TOTAL
3.8.1	DN110mm	un	1,0	20,00 €	20,00 €
3.9	Cones de redução, assentes em Ferro galvanizado, PN10, com bocas para PVC, incluindo vedantes e todos os trabalhos, materiais, meios e ligações inerentes a uma perfeita execução				
3.9.1	DN110mm para DN90mm	un	2,0	75,00 €	150,00 €
3.9.2	DN110mm para DN75mm	un	2,0	65,00 €	130,00 €
3.10	Válvulas de seccionamento com cunha elástica assentes, PN10, com bocas para PVC, incluindo vedantes, e todos os trabalhos, materiais e acessórios inerentes a uma perfeita execução				
3.10.1	DN75mm	un	2,0	225,00 €	450,00 €
3.10.2	DN90mm	un	2,0	250,00 €	500,00 €
3.10.3	DN110mm	un	2,0	325,00 €	650,00 €
3.11	Ligação da nova conduta à rede de abastecimento de água existente, incluindo todos os acessórios, materiais e equipamentos necessários à entrada em carga da rede.	un	1,0	425,00 €	425,00 €
3.12	Fornecimento e colocação de Marco de água, normalizado, com saídas DN50, DN70, DN90, adaptadas para conexões do tipo "storz" DN52, DN75, DN110, abastecido por conduta DN110, conforme desenho de pormenor, incluindo abertura e tapamento de vala, tubagens e todos os trabalhos, equipamentos e materiais necessários.	un	1,00	1.600,00 €	1.600,00 €
<b>TOTAL CAP. III</b>					<b>17.466,50 €</b>
<b>CAP. IV - DRENAGEM DE ÁGUAS PLUVIAIS</b>					
4.1	Escavação em abertura de vala por meios mecânicos e/ou manuais, incluindo altura da almofada de assentamento, baldeação e entivação quando necessário, considerando escavação em solo de qualquer natureza, para implantação dos ramais.	m3	930,0	6,00 €	5.580,00 €
4.2	Fornecimento e aplicação de areão cerindado para almofada de assentamento e camada de protecção às tubagens (altura média de 0.30m).	m3	462,0	11,50 €	5.313,00 €
4.3	Fornecimento e aplicação de manilhas pré-fabricadas em betão, da classe de resistência V (ASTM) ou CR175 segundo a EN 1916 incluindo juntas autoblocantes de borracha e todos os trabalhos necessários, em ramais de ligação dos sumidouros.				
4.3.1	DN200	m	133,0	12,50 €	1.662,50 €

Artº	DESIGNAÇÃO	UN.	QUANT.	PREÇO UNIT.	PREÇO TOTAL
4.4	Fornecimento e aplicação de manilhas pré-fabricadas em betão, da classe de resistência V (ASTM) ou CR175 segundo a EN 1916 incluindo juntas autoblocantes de borracha e todos os trabalhos necessários, em coletores.				
4.4.1	DN300	m	186,0	20,00 €	3.720,00 €
4.4.2	DN400	m	222,0	27,50 €	6.105,00 €
4.4.3	DN500	m	103,0	35,00 €	3.605,00 €
4.5	Aplicação dos produtos escavados (isentos de pedras) para aterro da vala, incluindo rega e compactação por camadas com espessura não superior a 0,25m.	m3	295,0	4,75 €	1.401,25 €
4.6	Carga, transporte e espalhamento dos produtos sobrantes para vazadouro autorizado (considerando 20% de empolamento) incluindo eventual indemnização por depósito.	m3	762,0	3,75 €	2.857,50 €
4.7	Execução de sumidouros simples (de acordo com desenho de pormenor), incluindo , escavação, aterro, carga e transporte de terras a vazadouro, aro e grelha articulada classe C250 e todos os trabalhos necessários	un	28,0	225,00 €	6.300,00 €
4.8	Reposicionamento de sumidouros, conforme projecto, incluindo escavação, aterro, carga e transporte de terras a vazadouro e todos os trabalhos necessários.	un	2,0	250,00 €	500,00 €
4.9	Limpeza, desobstrução e reparação de sumidouros existentes a manter, incluindo os ramais de ligação às caixas de visita.	un	7,0	125,00 €	875,00 €
4.10	Fornecimento e implantação de caixas de visita pré-fabricadas circulares, até 3.50m de profundidade, em Betão Armado, com fundo em betão simples C20/25 (X0(P); D25; S2; Cl 1,0), cabeça cónica de betão armado, com fecho de tampa circular estanque, com bloqueio e aro de ferro fundido, classe D-400, segundo NP EN 124, e degraus metálicos forrados com material plástico, incluindo todos os movimentos de terras, reposição de pavimentos e todos os trabalhos e fornecimentos para um perfeito acabamento e a pintura de uma faixa de 10 cm de espessura no interior de cor azul.	un	15,0	350,00 €	5.250,00 €
<b>TOTAL CAP. IV</b>					<b>43.169,25 €</b>
<b>CAP. V - DRENAGEM DE ÁGUAS RESIDUAIS</b>					
5.1	Escavação em abertura de vala por meios mecânicos e/ou manuais, incluindo altura da almofada de assentamento, baldeação e entivação quando necessário, considerando escavação em solo de qualquer natureza, para implantação dos ramais.				



Artº	DESIGNAÇÃO	UN.	QUANT.	PREÇO UNIT.	PREÇO TOTAL
5.2	Fornecimento e aplicação de areão cerindado para almofada de assentamento e camada de protecção às tubagens(altura média de 0.30m). para ramais DN300.	m3	557,0	6,00 €	3.342,00 €
5.3	Fornecimento e aplicação de tubagem PVC PN6, DN300, incluindo acessórios e juntas autoblocantes de borracha e todos os trabalhos necessários em colectores de esgoto.	m3	273,0	11,50 €	3.139,50 €
5.4	Aplicação dos produtos escavados (isentos de pedras) para aterro da vala, incluindo rega e compactação por camadas com espessura não superior a 0.25m.	m	381,0	35,00 €	13.335,00 €
5.5	Carga, transporte e espalhamento dos produtos sobrantes para vazadouro autorizado (considerando 20% de empolamento) incluindo eventual indemnização por denósiro	m3	265,0	4,75 €	1.258,75 €
5.6	Fornecimento e implantação de caixas de visita pré-fabricadas circulares, até 3.50m de profundidade, em Betão Armado, Tipo "Secil Prebetão" ou equivalente, com fundo em betão simples C20/25 (X0(P); D25; S2; CI 1,0), cabeça cónica de betão armado, com fecho de tampa circular estanque, com bloqueio e aro de ferro fundido, classe D-400, segundo NP EN 124, e degraus metálicos forrados com material plástico, incluindo todos os movimento de terras, reposição de pavimentos e todos os trabalhos e fornecimentos para um perfeito acabamento, e a pintura de uma faixa de 10 cm de espessura no interior de cor vermelha.	m3	350,0	3,75 €	1.312,50 €
		un	9,0	425,00 €	3.825,00 €
<b>TOTAL CAP. V</b>					<b>26.212,75 €</b>
<b>CAP. VI - PAVIMENTAÇÃO</b>					
Trabalhos a realizar de acordo com o projecto, nomeadamente os perfis transversais tipo, satisfazendo o especificado no C.E., considerando as espessuras das camadas após compactação, e incluindo o fornecimento e aplicação.					
6.1	Camada granular com características de base em agregado de granulometria extensa com 0.30m, constituída por duas camadas de 0,15m após recalque devidamente regadas, regularizadas e compactadas, na faixa de rodagem e estacionamento.	m2	7.005,0	4,75 €	33.273,75 €
6.2	Camada granular com características de base em agregado de granulometria extensa com 0.20m, após recalque devidamente regadas, regularizadas e compactadas, sob calçada grada de calcário em estacionamentos.	m2	1.195,0	4,00 €	4.780,00 €

28  
Df

Artº	DESIGNAÇÃO	UN.	QUANT.	PREÇO UNIT.	PREÇO TOTAL
6.3	Execução de camada de regularização em betão betuminoso AC14 reg 35/50 (BB), com 0,05m de espessura mínima, incluindo fornecimento e aplicação compreendendo, transporte, rega de impregnação em emulsão betuminosa catiónica de rotura lenta à taxa mínima de 1,5kg/m2, perfilagem, compactação e demais trabalhos inerentes.	m2	7.005,0	5,75 €	40.278,75 €
6.4	Execução de camada de desgaste em betão betuminoso AC14 surf 35/50 (BB), com 0,05m de espessura mínima, incluindo fornecimento e aplicação compreendendo, transporte, rega de colagem em emulsão betuminosa catiónica de rotura rápida à taxa mínima de 0,5kg/m2, perfilagem, compactação e demais trabalhos inerentes.	m2	7.005,0	6,00 €	42.030,00 €
6.5	Fornecimento e colocação em passeios de calçada de cubos 0,05x0,05x0,05, da região (tipo "Bordeira" ou equivalente), formando pendente para escoamento das águas, incluindo regularização e compactação do solo de fundação, camada de assentamento em areia ou pó de pedra com 0,10 m, e fechamento de juntas com mistura de areia e cimento a traço 1:5.	m2	5.550,0	15,00 €	83.250,00 €
6.6	Fornecimento e colocação de calçada de cubos 0,11x0,11x0,11, da região (tipo "Bordeira" ou equivalente), formando "pendente" para escoamento de águas, conforme desenho de pormenor, incluindo regularização e compactação do solo de fundação, camada de assentamento em areia ou pó de pedra com 0,10 m, e fechamento de juntas com mistura de areia e cimento a traço 1:5.	m2	1.151,0	15,00 €	17.265,00 €
6.7	Fornecimento e aplicação de lancil de passeio pré-fabricado 0,15x0,20x1,0, de remate do pavimento betuminoso e estacionamento, incluindo rebaixamento nas zonas de entrada de veículos, fechamento de juntas e fundação em betão simples com 0,33x0,25, conforme desenho de pormenor (perfil transversal tipo)	m	1.522,0	17,50 €	26.635,00 €
6.8	Fornecimento e aplicação de lancil de passeio pré-fabricado 0,08x0,20x1,0, de remate da entrada para o estacionamento, incluindo rebaixamento nas zonas de entrada de veículos, fechamento de juntas e fundação em betão simples com 0,18x0,25, conforme desenho de pormenor (perfil transversal tipo)	m	645,0	15,00 €	9.675,00 €
6.9	Fornecimento e aplicação de lancil guia pré-fabricado 0,08x0,20x1,0, de remate dos lotes, incluindo fechamento de juntas e fundação em betão simples com 0,30x0,30, conforme desenho de pormenor (perfil transversal tipo)	m	605,0	15,00 €	9.075,00 €

Artº	DESIGNAÇÃO	UN.	QUANT.	PREÇO UNIT.	PREÇO TOTAL
<b>TOTAL CAP. VI</b>					<b>266.262,50 €</b>
<b>CAP. VII - SINALIZAÇÃO</b>					
7.1	Fornecimento de sinalização vertical em chapa de alumínio com 2mm de espessura em material metalizado, reflectorizado e devidamente homologado, com aba simples, incluindo braçadeiras com sistema anti-rotação completas (parafusos, porcas e anilhas), prumos de 1.1/2" de diâmetro em ferro galvanizado, fundação ou fixação à parede, quando necessário, assim como todos os trabalhos e materiais inerentes à sua montagem:				
7.1.1	Sinais rectangulares:				
7.1.1.1	Passagem de Peões (H7)	un	9,0	80,00 €	720,00 €
7.1.2	Sinais octogonais:				
7.1.2.1	Sinais de STOP (B2)	un	7,0	75,00 €	525,00 €
7.2	Execução de marcas longitudinais rodoviárias, em material termoplástico reflectorizado, incluindo pré-marcação:				
7.2.1	Linha contínua branca na delimitação dos lugares de estacionamento, com 0.12m de largura	m	962,0	2,00 €	1.924,00 €
7.3	Execução de passadeiras, de acordo com desenho de pormenores, em material termoplástico reflectorizado, incluindo pré-marcação.	un	4,0	150,00 €	600,00 €
<b>TOTAL CAP. VII</b>					<b>3.769,00 €</b>
<b>CAP. VIII - ELETRICIDADE</b>					
8.1	<b>Posto de Transformação</b>				
8.1.1	Fornecimento e montagem de Posto de Transformação e Distribuição em cabine pré-fabricada do tipo "Kibloc EHCP7T2L" da Schneider, equipado com bloco compacto do tipo BRA motorizado de corte em SF6, gama RM6 da Schneider, função RE-QIQI, QGBT do tipo R630CIP, um transformador 15kV - 630kVA, e todos os equipamentos e acessórios necessários.	un	1,00	35.000,00 €	35.000,00 €
8.2	<b>Rede de Distribuição em B.T.</b>				
	Fornecimento e Instalação de:				
8.2.1	Cabo armado LVAV 3x185+95 mm2 em vala.	m	460	20,50 €	9.430,00 €
8.2.2	Armário de distribuição tipo "passeio" incluindo maciços, ligações, eléctrodo de terra e acessórios: Tipo X (5T2).	un	4,00	1.050,00 €	4.200,00 €
8.2.3	Caixa de visita de B.T. em alvenaria de 100x100x110cm (LxCxP), ou equivalente.	un	2,00	600,00 €	1.200,00 €

28

Artº	DESIGNAÇÃO	UN.	QUANT.	PREÇO UNIT.	PREÇO TOTAL
8.2.4	Tube PEAD 125, para reserva de alimentação de B.T. do loteamento adjacente.	m	360,00	7,50 €	2.700,00 €
<b>8.3</b>	<b>Alterações da Rede Existente</b>				
8.3.1	Remoção de armário de distribuição tipo "passeio" e entregue a operador de resíduos licenciado nos termos e obrigações da lei em vigor.	un	1,00	300,00 €	300,00 €
8.3.2	Desmontagem de poste em betão de IP aérea e entregue a operador de resíduos licenciado nos termos e obrigações da lei em vigor.	un	6,00	275,00 €	1.650,00 €
8.3.3	Desmontagem de ponto de luz de IP duplo de 8m, que inclui coluna e equipamento elétrico, e entrega à câmara para reaproveitamento em local definida por esta.	un	15,00	350,00 €	5.250,00 €
8.3.4	Desmontagem de ponto de luz de IP simples de rede subterrânea e entregue a operador de resíduos licenciado nos termos e obrigações da lei em vigor.	un	12,00	300,00 €	3.600,00 €
8.3.5	Remoção de linha da rede aérea e entregue a operador de resíduos licenciado nos termos e obrigações da lei em vigor.	m	125,00	5,67 €	708,75 €
8.3.6	Remoção de linha da rede subterrânea e entregue a operador de resíduos licenciado nos termos e obrigações da lei em vigor.	m	475,00	8,00 €	3.800,00 €
<b>8.4</b>	<b>Rede de Iluminação Pública</b>				
	Fornecimento e instalação de:				
8.4.1	Cabo armado LSAV 4x16 mm2 em vala.	m	975,00	3,00 €	2.925,00 €
8.4.2	Tipo 1 - Ponto de luz refª: AGNT.8.BRC.BGP621 ECO78/NW PSDD OFR4 AL GR DL-PDR D.16PHNT.5 constituído por: - Luminária modelo Luma Mini da Philips com tecnologia led, potência total de 62W, sistema ótico OPTILUX, lente de distribuição viária dispersiva OFR4, temperatura de cor 4.000K, IRC 70, eficácia da luminária 109 lm/W, Imáx 522 cd/klm, no ângulo de 70º, difusor em vidro, controlo direcional da emissão de fluxo luminoso, classificação de brilho G6-G6, alimentação por driver com regulação autónoma incluída (5 patamares) com reprogramação por DALI, Tipo DDF27, ou equivalente; - Coluna troncocónica em alumínio extrudido sem costuras, fabricada segundo a EN40, altura útil de 8m, com braço simples curvo de 1250mm, com inclinação a 5%, e fixação por flange, com chumbadouros, com dois fechos de segurança na portinhola, dimensões da portinhola, entrada do cabo de alimentação a 500mm abaixo do solo com 150x50mm, ou equivalente. - Quadro de entrada para portinholas Schréder, modelo Interpak QE-T-A-2, IP44, classe II, com bornes extraíveis preparados para cabos de alumínio ou cobre, auto-extinguível, régua de fixação à coluna, segundo DMA-C71-590/N, ou equivalente.	un	29,00	1.645,00 €	47.705,00 €



2

Artº	DESIGNAÇÃO	UN.	QUANT.	PREÇO UNIT.	PREÇO TOTAL
8.4.3	<p>Tipo 2 - Ponto de luz ref.ª: AGNT.8.ZXBRC. ZXBGP621 ECO78/NW PSDD OFR4 AL GR DL-PDR D.16PHNT.5 constituído por:</p> <p>- Luminária dupla modelo Luma Mini da Philips com tecnologia led, potência total de 62W, sistema ótico OPTILUX, lente de distribuição viária dispersiva OFR4, temperatura de cor 4.000K, IRC 70, eficácia da luminária 109 lm/W, Imáx 522 cd/klm, no ângulo de 70º, difusor em vidro, controlo direcional da emissão de fluxo luminoso, classificação de brilho G6-G6, alimentação por driver com regulação autónoma incluída (5 patamares) com reprogramação por DALI, ou equivalente;</p> <p>- Coluna de iluminação em alumínio extrudido sem costuras, fabricada segundo a EN40, altura útil de 8m, com braço duplo curvo de 1250mm, com inclinação a 5%, e fixação por flange, com chumbadouros, com dois fechos de segurança na portinhola, dimensões da portinhola, entrada do cabo de alimentação a 500mm abaixo do solo com 150x50mm, ou equivalente.</p> <p>- Quadro de entrada para portinholas Schneider, modelo Interpak QE-T-A-2, IP44, classe II, com bornes extraíveis preparados para cabos de alumínio ou cobre, auto-extinguível, régua de fixação à coluna, segundo DMA-C71-590/N, ou equivalente.</p>	un	5,00	2.385,00 €	11.925,00 €
8.4.4	<p>Tipo 3 - Ponto de luz ref.ª: AGNT.8.BRC.COM.BGP621 ECO78/NW BGP615 ECO25/NW.PSDD OFR4 AL GR DL-PDR D.16PHNT.5 constituído por:</p> <p>- Luminária modelo Luma Mini da Philips com tecnologia led, potência total de 62W, sistema ótico OPTILUX, lente de distribuição viária dispersiva OFR4, temperatura de cor 4.000K, IRC 70, eficácia da luminária 109 lm/W, Imáx 522 cd/klm, no ângulo de 70º, difusor em vidro, controlo direcional da emissão de fluxo luminoso, classificação de brilho G6-G6, alimentação por driver com regulação autónoma incluída (5 patamares) com reprogramação por DALI, ou equivalente;</p> <p>- Luminária modelo Luma Micro da Philips a 4m de altura, com tecnologia led, potência total de 19W, sistema ótico OPTILUX, lente de distribuição viária dispersiva OFR4, temperatura de cor 4.000K, IRC 70, eficácia da luminária 116 lm/W, Imáx 522 cd/klm, no ângulo de 70º, difusor em vidro, controlo direcional da emissão de fluxo luminoso, classificação de brilho G6-G6, alimentação por driver com regulação autónoma incluída (5 patamares) com reprogramação por DALI, ou equivalente;</p> <p>- Coluna de iluminação em alumínio extrudido sem costuras, altura útil de 8m, com braço simples curvo de 1250mm no topo, inclinação a 5%, e braço simples reto de 40 cm à 4m de altura, desfasado 180º do primeiro braço, e fixação por flange, com chumbadouros, com dois fechos de segurança na portinhola, dimensões da portinhola, entrada do cabo de alimentação a 500mm abaixo do solo com 150x50mm, ou equivalente.</p>				

9  
Dj

Artº	DESIGNAÇÃO	UN.	QUANT.	PREÇO UNIT.	PREÇO TOTAL
	- Quadro de entrada para portinholas Schreder, modelo Interpak QE-T-A-2, IP44, classe II, com bornes extraíveis preparados para cabos de alumínio ou cobre, auto-extinguível, régua de fixação à coluna, segundo DMA-C71-590/N, ou equivalente.	un	7,00	2.250,00 €	15.750,00 €
8.4.5	Tipo 4 - Ponto de luz ref.ª: AGNT.8.BRC.COM. BGP615 ECO25/NW I OFR4 GR PSDD MSP DDF27.16PHNT.5 constituído por:  - Luminária modelo Luma Micro da Philips com tecnologia led, potência total de 19W, sistema ótico OPTILUX, lente de distribuição viária dispersiva OFR4, temperatura de cor 4.000K, IRC 70, eficácia da luminária 116 lm/W, Imáx 522 cd/klm, no ângulo de 70º, difusor em vidro, controlo direcional da emissão de fluxo luminoso, classificação de brilho G6-G6, alimentação por driver com regulação autónoma incluída (5 patamares) com reprogramação por DALI, ou equivalente;  - Coluna troncocónica em alumínio extrudido sem costuras, altura útil de 4m, e fixação por flange, com chumbadouros, com dois fechos de segurança na portinhola, dimensões da portinhola, entrada do cabo de alimentação a 500mm abaixo do solo com 150x50mm, ou equivalente.  - Quadro de entrada para portinholas Schröder, modelo Interpak QE-T-A-2, IP44, classe II, com bornes extraíveis preparados para cabos de alumínio ou cobre, auto-extinguível, régua de fixação à coluna, segundo DMA-C71-590/N, ou equivalente.	un	12,00	1.100,00 €	13.200,00 €
8.4.6	Cabo H05VV-F 3G2,5 para ligação da luminária ao quadro de IP do fuste.	m	375,00	1,73 €	648,75 €
8.4.7	Cabo H07V-R 1x16 com isolamento verde/amarelo para ligação entre terminal de neutro do quadro de IP do fuste da coluna com o terminal de terra do fuste.	m	50,00	2,62 €	131,00 €
8.4.8	Cabo VV 1G35mm2 com bainha exterior preta e isolamento verde/amarelo para a interligação do eletrodo de terra e da malha de Cu de 35 mm2 com o terminal de terra do fuste da coluna de IP.	m	75,00	5,17 €	387,75 €
8.4.9	Eletrodo de terra em vareta de aço com um revestimento de cobre 0,8mm de espessura e 2m de comprimento, incluindo abraçadeira.	un	44,00	16,50 €	726,00 €
8.4.10	Condutor de terra em cabo de cobre nu de 35mm2 (malha).	m	960,00	3,50 €	3.360,00 €
8.5	<b>Valas e Travessias de BT e IP</b>				
8.5.1	Abertura, compactação e tapamento de valas, incluindo o fornecimento de areia fina e placas/redes de sinalização.	m	1.020,00	13,00 €	13.260,00 €
8.5.2	Fornecimento e instalação de tubo PEAD 125, para travessia de arruamentos.	m	205,00	7,50 €	1.537,50 €
<b>TOTAL CAP. VIII</b>					<b>179.394,75 €</b>

Artº	DESIGNAÇÃO	UN.	QUANT.	PREÇO UNIT.	PREÇO TOTAL
	<b>CAP. IX - TELECOMUNICAÇÕES</b>				
<b>9.1</b>	<b>Tubos e Acessórios</b>				
9.1.1	Tubagem subterrânea existente a retirar, incluindo movimento de terras, transporte a depósito e todos os trabalhos necessários.	m	45,00	5,00 €	225,00 €
	Fornecimento e colocação de:				
9.1.2	Tubo corrugado de dupla parede PEAD, diâmetro 110mm, em vala, da Multitubos, ou de características equivalentes.	m	1.800,00	5,50 €	9.900,00 €
9.1.3	Tritubo PEAD, diâmetro 40mm, em vala, da Multitubos, ou de características equivalentes.	m	600,00	4,50 €	2.700,00 €
9.1.4	Tubo corrugado de dupla parede PEAD, diâmetro 75mm, em vala (chegadas), da Multitubos, ou de características equivalentes.	m	180,00	3,44 €	619,20 €
9.1.5	Tubo corrugado de dupla parede PEAD, diâmetro 110mm, em vala para ligação do pedestal à caixa de visita, da Multitubos, ou de características equivalentes.	m	10,00	4,10 €	41,00 €
9.1.6	Espaçadeiras para colocação de 3 tubos PEAD, diâmetro 110mm, da Multitubos, ou de características equivalentes.	un	200,00	7,00 €	1.400,00 €
<b>9.2</b>	<b>Câmaras de visita e acessórios</b>				
9.2.1	Demolição de caixas de visita, com tampa e aro, incluindo movimento de terras, transporte a depósito e todos os trabalhos necessários.	un	2,00	175,00 €	350,00 €
	Fornecimento e colocação de:				
9.2.2	Camara de visita CVR1 pre-fabricada de betão armado, de 750x600x1500mm, dotadas de degraus, âncoras, poleias/suportes e calhas de fixação dos cabos, da Cavan, ou de características equivalentes.	un	4,00	250,00 €	1.000,00 €
9.2.3	Câmara de visita CVR2 pré-fabricada de betão armado, de 750x1200x1500mm, dotadas de degraus, âncoras, poleias/suportes e calhas de fixação dos cabos, da Cavan, ou de características equivalentes.	un	10,00	350,00 €	3.500,00 €
9.2.4	Tampa para caixa CVR1 formada por duas peças longitudinais de ferro fundido dúctil e aro de aço zincado, classe B125 segundo NP EN 124.	un	4,00	175,00 €	700,00 €
9.2.5	Tampa para caixa CVR2 formada por quatro peças transversais de ferro fundido dúctil e aro de aço zincado, classe B125 segundo NP EN 124.	un	10,00	320,00 €	3.200,00 €
9.2.6	Pedestal conforme peças desenhadas, incluindo o maciço para instalação dos mesmos, e o tamponamento dos tubos.	un	3,00	320,00 €	960,00 €
9.2.7	Fita "Ultra-Seal 20x10mm", ou equivalente.	m	15,00	6,50 €	97,50 €

21

Artº	DESIGNAÇÃO	UN.	QUANT.	PREÇO UNIT.	PREÇO TOTAL
9.2.8	Tampões para realizar nas câmaras de visita o tamponamento dos tubos PEAD 110.	un	120,00	1,50 €	180,00 €
9.2.9	Tampões para realizar nas câmaras de visita o tamponamento dos trítubos PEAD - conjunto de 3 tampões para tubo de 40.	cj	37,00	2,85 €	105,45 €
<b>9.3</b>	<b>Valas e Travessias</b>				
9.3.1	Abertura de valas específico para as telecomunicações para instalação de tubos, cabos ou outros equipamentos, em terreno de qualquer natureza, incluindo todos os trabalhos necessários e a remoção, transporte e espalhamento em vazadouro ou depósito provisório dos produtos sobranes, e eventual indemnização por depósito, fornecimento e colocação de areia fina para execução do leito de assentamento de tubagens e seu posterior envolvimento, enchimento das valas com materiais resultantes da escavação e/ou empréstimo, incluindo cirandagem de terras, para o envolvimento de tubagens e compactação.	m	360,00	13,00 €	4.680,00 €
9.3.2	Abertura de vala comum com 1,1m de profundidade e de 1,4m de largura para instalação de tubos, cabos ou outros equipamentos, em terreno de qualquer natureza, incluindo todos os trabalhos necessários e a remoção, transporte e espalhamento em vazadouro ou depósito provisório dos produtos sobranes, e eventual indemnização por depósito, enchimento das valas com materiais resultantes da escavação e/ou empréstimo, incluindo cirandagem de terras, para o envolvimento de tubagens e compactação.	m	310,00	10,00 €	3.100,00 €
9.3.3	Envolvimento das tubagens em betão C20/25 devidamente vibrado, para envoltimentos dos tubos nas travessias, utilizando cofragem lateral.	m	60,00	20,00 €	1.200,00 €
9.3.4	Fornecimento e colocação de fita plástica de sinalização de cor verde.	m	600,00	1,00 €	600,00 €
<b>9.4</b>	<b>Rede Aérea</b>				
9.4.1	Desmontagem de poste de telecomunicações aérea e entregue a operador de resíduos licenciado nos termos e obrigações da lei em vigor.	un	3,00	275,00 €	825,00 €
9.4.2	Remoção de linha da rede aérea e entregue a operador de resíduos licenciado nos termos e obrigações da lei em vigor.	m	150,00	5,67 €	850,50 €
<b>9.5</b>	<b>Outros</b>				
9.5.1	Lata de cola de 1kg para tubos, da Tangit, ou de características equivalentes.	un	4,00	21,00 €	84,00 €
9.5.2	Realização de ensaios e emissão do REF, conforme expresso nas peças escritas.	vg	1,00	500,00 €	500,00 €
9.5.3	Pintura e marcação das câmaras de visita, conforme peças escritas e peças desenhadas.	un	14,00	20,00 €	280,00 €
9.5.4	Erro e omissões de projeto e articulado.	vg	1,00	500,00 €	500,00 €




Artº	DESIGNAÇÃO	UN.	QUANT.	PREÇO UNIT.	PREÇO TOTAL
<b>TOTAL CAP. IX</b>					<b>37.597,65 €</b>
<b>CAP. X - GÁS</b>					
<b>10.1</b>	<b>Tubos e acessórios</b>				
	Fornecimento e instalação de:				
10.1.1	Tubo PE Ø32 (ramais) em vala.	m	40,00	3,00 €	120,00 €
10.1.2	Tubo PE Ø63 em vala.	m	350,00	6,00 €	2.100,00 €
10.1.3	Tubo corrugado, cor amarela Ø125, tamponado nas pontas (travessia de reserva), incluindo trabalhos de construção civil.	m	30,00	15,00 €	450,00 €
<b>10.2</b>	<b>Caixas e acessórios</b>				
	Fornecimento e instalação de:				
10.2.1	Conjunto de tomada em carga Ø63, em caixa própria com tampa de ferro fundido com ramal em PE Ø32.	un	4,00	365,00 €	1.460,00 €
10.2.2	Caixa subterrânea composta por tampa de ferro fundido Ø63, 2 válvulas de corte subterrâneas Ø63 e tê Ø63 e uniões eletrosoldáveis com batente.	un	2,00	360,00 €	720,00 €
10.2.3	Caixa subterrânea composta por tampa de ferro fundido Ø63, 1 válvula subterrânea Ø63.	un	1,00	285,00 €	285,00 €
10.2.4	Marcos de gás com inscrição da palavra "GÁS".	un	2,00	25,00 €	50,00 €
10.2.5	Saída tamponada Ø63.	un	4,00	120,00 €	480,00 €
<b>10.3</b>	<b>Valas e Travessias</b>				
10.3.1	Colocação e compactação de camada de areia em vala comum à IP, BT, Telecomunicações e fita de sinalização, cumprindo as distâncias regulamentares.	m	350,00	4,50 €	1.575,00 €
10.3.2	Travessias de gás em vala própria a 1m de profundidade incluindo camada de areia, fita de sinalização e tubo negativo corrugado Ø125, amarelo.	un	2,00	250,00 €	500,00 €
<b>TOTAL CAP. X</b>					<b>7.740,00 €</b>
<b>CAP. XI - OBRAS ACESSÓRIAS</b>					
11.1	Execução de murete em betão armado, circundante às zonas ajardinadas com 20cm de largura e 30cm de altura, incluindo fundação, movimento de terras e todos os trabalhos e materiais necessários a um bom acabamento.	m	358,0	27,50 €	9.845,00 €
11.2	Fornecimento e aplicação de caldeira de arvore prefabricado de betão, a ser aplicado conforme desenho de pormenor, incluindo todos os trabalhos e materiais necessários a um bom acabamento.	un	28,00	40,00 €	1.120,00 €

P: 8

Artº	DESIGNAÇÃO	UN.	QUANT.	PREÇO UNIT.	PREÇO TOTAL
11.3	Fornecimento e instalação de conjunto de 6 Kit's de contentores subterrâneos para RSU (3 RSU - 3m <sup>3</sup> , 1 vidro 3m <sup>3</sup> , 1 papel - 5m <sup>3</sup> , 1 plástico - 5m <sup>3</sup> ), tipo Sotkon Standard, ou equivalente, conforme peça desenhada, incluindo a abertura do fosso, a execução da soleira em betão, cubas, enchimento com gravilha, colocação de tampas, execução de caleiras para drenagem de águas pluviais, e acabamento existente no local (resina epóxica anti-derrapante à cor da calçada dos passeios), e todos os trabalhos e materiais necessários a um bom acabamento.	cj	1,00	37.500,00 €	37.500,00 €
<b>TOTAL CAP. XI</b>					<b>48.465,00 €</b>
<b>CAP. XII- DIVERSOS</b>					
12.1	Montagem e desmontagem do estaleiro, incluindo arranjo paisagístico da área ocupada após desmontagem.	vg	1,00	3.500,00 €	3.500,00 €
12.2	Implementação do plano de segurança e saúde, incluindo os meios humanos, materiais e equipamentos.	vg	1,00	750,00 €	750,00 €
12.3	Implementação do Plano de Prevenção e Gestão de Resíduos de Construção e Demolição, nos termos da legislação aplicável, incluindo todos os trabalhos.	vg	1,00	750,00 €	750,00 €
12.4	Manutenção e conservação da estrada durante o período de garantia.	vg	1,00	750,00 €	750,00 €
12.5	Execução e entrega ao Dono da Obra da Compilação Técnica da Obra, prevista no Artigo 16.º do Decreto-Lei n.º 273/2003, incluindo as Telas Finais de Arquitectura / Construção Civil e todas as Especialidades (2 exemplares) e Suporte Informático em formato de CAD (CD-Rom), e ainda os "Manuais de Instrução e Funcionamento" de todos os sistemas e equipamentos fornecidos e instalados.	vg	1,00	500,00 €	500,00 €
<b>TOTAL CAP. XII</b>					<b>6.250,00 €</b>
<b>TOTAL GERAL</b>					<b>657.556,15 €</b>

MAPA DE TRABALHOS

<p><b>CÂMARA MUNICIPAL DE OLHÃO</b></p> <p><b>LOTEAMENTO MUNICIPAL DO PORTO DE RECREIO - OLHÃO</b></p>	 <p>Rua Ataíde de Oliveira, n.º119, 4.º D.to 8000 - 218 Faro Tel. / Fax 289 825783</p>
--	---

Artº	DESIGNAÇÃO	UN.	QUANT.	PREÇO UNIT.	PREÇO TOTAL
<b>CAP. I - DEMOLIÇÕES E REMOÇÕES</b>					
1.1	Levantamento do pavimento betuminoso existente na faixa de rodagem, incluindo as camadas betuminosas e as bases granulares, até cota do fundo de caixa (espessura média de 0,40m), incluindo transporte dos produtos escavados, colocação em vazadouro e eventual indemnização por depósito, e encargos com a sinalização temporária dos trabalhos para garantir a segurança da circulação.	m2	1.920,0		
1.2	Levantamento da calçada míuda (0,05x0,05x0,05) existente e respectiva camada de assentamento, nivelamento do terreno até fundo de caixa às cotas indicadas no projecto, incluindo movimento de terras necessários, transporte das pedras isentas de terra para o estaleiro da CMO e transporte de deposição dos produtos sobranes em vazadouro e eventual indemnização por depósito.	m2	995,0		
<b>CAP. II - MOVIMENTO DE TERRAS</b>					
2.1	Escavação em linha com meios mecânicos, em solos de qualquer natureza, para estabelecimento do fundo de caixa da plataforma de rodagem.	m3	1.770,0		
2.2	Aterro com produtos provenientes da escavação devidamente seleccionados, com colocação em camadas de espessura não superior a 0,25 m, para estabelecimento do leito de pavimento, incluindo carga, transporte, rega e compactação, de acordo com C.E.	m3	275,0		
2.3	Carga, transporte e espalhamento dos produtos sobranes em vazadouro autorizado (considerando 20% de empolamento) incluindo eventual indemnização por depósito.	m3	1.795,0		
<b>CAP. III - REDE DE ABASTECIMENTO DE ÁGUA</b>					
3.1	Escavação em abertura de vala por meios mecânicos e/ou manuais, incluindo altura da almofada de assentamento, baldeação e entivação quando necessário, considerando escavação em solo de qualquer natureza, para implantação dos ramais dos sumidouros DN200.	m3	540,0		

21

Artº	DESIGNAÇÃO	UN.	QUANT.	PREÇO UNIT.	PREÇO TOTAL
3.2	Fornecimento e aplicação de almofada de areia no envolvimento da canalização, compactada manualmente, com a largura da vala, deduzindo o diâmetro exterior da tubagem, incluindo todos os trabalhos, meios, materiais e acessórios inerentes a uma perfeita execução.	m3	170,0		
3.3	Aplicação dos produtos escavados (isentos de pedras) para aterro da vala, incluindo rega e compactação por camadas com espessura não superior a 0.25m.	m3	370,0		
3.4	Carga, transporte e espalhamento dos produtos sobrantes para vazadouro autorizado (considerando 20% de empolamento) incluindo eventual indemnização por densidade	m3	232,0		
3.5	Execução de Maciços de amarração em betão simples, C20/25 (X0(P); D25; S3; Cl 1,0), conforme peças desenhadas, a colocar nas mudanças de direcção, para protecção contra choque hidráulico, incluindo todos os trabalhos, materiais e acessórios inerentes a uma perfeita execução.	un	11,0		
3.6	Fornecimento e instalação em vala de tubagem em PVC PN10, segundo a NP EN 1452-2:2002, incluindo todos os materiais, meios e ligações inerentes a um perfeito acabamento e funcionamento.				
3.6.1	DN75	m	4,0		
3.6.2	DN90	m	4,0		
3.6.3	DN110	m	430,0		
3.7	Tês, assentes em Ferro galvanizado, PN10, com bocas para PVC, incluindo vedantes e todos os trabalhos, materiais, meios e ligações inerentes a uma perfeita execução.				
3.7.1	DN110mm para DN90mm	un	2,0		
3.7.2	DN110mm para DN75mm	un	2,0		
3.7.3	DN110mm para DN110mm	un	1,0		
3.7.4	Ramal Existente para DN110mm	un	2,0		
3.8	Juntas cegas assentes, em Ferro galvanizado, PN10, com bocas para PVC, incluindo todos os trabalhos, materiais, meios e ligações inerentes a uma perfeita execução.				
3.8.1	DN110mm	un	1,0		
3.9	Cones de redução, assentes em Ferro galvanizado, PN10, com bocas para PVC, incluindo vedantes e todos os trabalhos, materiais, meios e ligações inerentes a uma perfeita execução				
3.9.1	DN110mm para DN90mm	un	2,0		



Artº	DESIGNAÇÃO	UN.	QUANT.	PREÇO UNIT.	PREÇO TOTAL
3.9.2	DN110mm para DN75mm	un	2,0		
3.10	Válvulas de seccionamento com cunha elástica assentes, PN10, com bocas para PVC, incluindo vedantes, e todos os trabalhos, materiais e acessórios inerentes a uma perfeita execução				
3.10.1	DN75mm	un	2,0		
3.10.2	DN90mm	un	2,0		
3.10.3	DN110mm	un	2,0		
3.11	Ligação da nova conduta à rede de abastecimento de água existente, incluindo todos os acessórios, materiais e equipamentos necessários à entrada em carga da rede.	un	1,0		
3.12	Fornecimento e colocação de Marco de água, normalizado, com saídas DN50, DN70, DN90, adaptadas para conexões do tipo "storz" DN52, DN75, DN110, abastecido por conduta DN110, conforme desenho de pormenor, incluindo abertura e tapamento de vala, tubagens e todos os trabalhos, equipamentos e materiais necessários.	un	1,00		
<b>CAP. IV - DRENAGEM DE ÁGUAS PLUVIAIS</b>					
4.1	Escavação em abertura de vala por meios mecânicos e/ou manuais, incluindo altura da almofada de assentamento, baldeação e entivação quando necessário, considerando escavação em solo de qualquer natureza, para implantação dos ramais.	m3	930,0		
4.2	Fornecimento e aplicação de areão cerindado para almofada de assentamento e camada de protecção às tubagens(altura média de 0.30m).	m3	462,0		
4.3	Fornecimento e aplicação de manilhas pré-fabricadas em betão, da classe de resistência V (ASTM) ou CR175 segundo a EN 1916 incluindo juntas autoblocantes de borracha e todos os trabalhos necessários, em ramais de ligação dos sumidouros.				
4.3.1	DN200	m	133,0		
4.4	Fornecimento e aplicação de manilhas pré-fabricadas em betão, da classe de resistência V (ASTM) ou CR175 segundo a EN 1916 incluindo juntas autoblocantes de borracha e todos os trabalhos necessários, em coletores.				
4.4.1	DN300	m	186,0		
4.4.2	DN400	m	222,0		
4.4.3	DN500	m	103,0		

R<sup>9</sup>  
R<sub>1</sub>

Artº	DESIGNAÇÃO	UN.	QUANT.	PREÇO UNIT.	PREÇO TOTAL
4.5	Aplicação dos produtos escavados (isentos de pedras) para aterro da vala, incluindo rega e compactação por camadas com espessura não superior a 0,25m.	m3	295,0		
4.6	Carga, transporte e espalhamento dos produtos sobranes para vazadouro autorizado (considerando 20% de empolamento) incluindo eventual indemnização por depósito.	m3	762,0		
4.7	Execução de sumidouros simples (de acordo com desenho de pormenor), incluindo , escavação, aterro, carga e transporte de terras a vazadouro, aro e grelha articulada classe C250 e todos os trabalhos necessários	un	28,0		
4.8	Reposicionamento de sumidouros, conforme projecto, incluindo escavação, aterro, carga e transporte de terras a vazadouro e todos os trabalhos necessários.	un	2,0		
4.9	Limpeza, desobstrução e reparação de sumidouros existentes a manter, incluindo os ramais de ligação às caixas de visita.	un	7,0		
4.10	Fornecimento e implantação de caixas de visita pré-fabricadas circulares, até 3.50m de profundidade, em Betão Armado, com fundo em betão simples C20/25 (X0(P); D25; S2; Cl 1,0), cabeça cónica de betão armado, com fecho de tampa circular estanque, com bloqueio e aro de ferro fundido, classe D-400, segundo NP EN 124, e degraus metálicos forrados com material plástico, incluindo todos os movimentos de terras, reposição de pavimentos e todos os trabalhos e fornecimentos para um perfeito acabamento e a pintura de uma faixa de 10 cm de espessura no interior de cor azul.	un	15,0		
<b>CAP. V - DRENAGEM DE ÁGUAS RESIDUAIS</b>					
5.1	Escavação em abertura de vala por meios mecânicos e/ou manuais, incluindo altura da almofada de assentamento, baldeação e entivação quando necessário, considerando escavação em solo de qualquer natureza, para implantação dos ramais.	m3	557,0		
5.2	Fornecimento e aplicação de areão cerindado para almofada de assentamento e camada de protecção às tubagens(altura média de 0.30m). para ramais DN300.	m3	273,0		
5.3	Fornecimento e aplicação de tubagem PVC PN6, DN300, incluindo acessórios e juntas autoblocantes de borracha e todos os trabalhos necessários em colectores de esgoto.	m	381,0		

27

Artº	DESIGNAÇÃO	UN.	QUANT.	PREÇO UNIT.	PREÇO TOTAL
5.4	Aplicação dos produtos escavados (isentos de pedras) para aterro da vala, incluindo rega e compactação por camadas com espessura não superior a 0.25m.	m3	265,0		
5.5	Carga, transporte e espalhamento dos produtos sobranes para vazadouro autorizado (considerando 20% de empolamento) incluindo eventual indemnização por denésito	m3	350,0		
5.6	Fornecimento e implantação de caixas de visita pré-fabricadas circulares, até 3.50m de profundidade, em Betão Armado, Tipo "Secil Prebetão" ou equivalente, com fundo em betão simples C20/25 (X0(P); D25; S2; CI 1,0), cabeça cónica de betão armado, com fecho de tampa circular estanque, com bloqueio e aro de ferro fundido, classe D-400, segundo NP EN 124, e degraus metálicos forrados com material plástico, incluindo todos os movimento de terras, reposição de pavimentos e todos os trabalhos e fornecimentos para um perfeito acabamento, e a pintura de uma faixa de 10 cm de espessura no interior de cor vermelha.	un	9,0		
<b>CAP. VI - PAVIMENTAÇÃO</b>					
Trabalhos a realizar de acordo com o projecto, nomeadamente os perfis transversais tipo, satisfazendo o especificado no C.E., considerando as espessuras das camadas após compactação, e incluindo o fornecimento e aplicação.					
6.1	Camada granular com características de base em agregado de granulometria extensa com 0.30m, constituída por duas camadas de 0,15m após recalque devidamente regadas, regularizadas e compactadas, na faixa de rodagem e estacionamento.	m2	7.005,0		
6.2	Camada granular com características de base em agregado de granulometria extensa com 0.20m, após cecalque devidamente regadas, regularizadas e compactadas, sob calçada grada de calcário em estacionamentos.	m2	1.195,0		
6.3	Execução de camada de regularização em betão betuminoso AC14 reg 35/50 (BB), com 0,05m de espessura mínima, incluindo fornecimento e aplicação compreendendo, transporte, rega de impregnação em emulsão betuminosa catiónica de rotura lenta à taxa mínima de 1,5kg/m2, perfilagem, compactação e demais trabalhos inerentes.	m2	7.005,0		

29  
A

Artº	DESIGNAÇÃO	UN.	QUANT.	PREÇO UNIT.	PREÇO TOTAL
6.4	Execução de camada de desgaste em betão betuminoso AC14 surf 35/50 (BB), com 0,05m de espessura mínima, incluindo fornecimento e aplicação compreendendo, transporte, rega de colagem em emulsão betuminosa catiónica de rotura rápida à taxa mínima de 0,5kg/m <sup>2</sup> , perfilagem, compactação e demais trabalhos inerentes.	m <sup>2</sup>	7.005,0		
6.5	Fornecimento e colocação em passeios de calçada de cubos 0,05x0,05x0,05, da região (tipo "Bordeira" ou equivalente), formando pendente para escoamento das águas, incluindo regularização e compactação do solo de fundação, camada de assentamento em areia ou pó de pedra com 0,10 m, e fechamento de juntas com mistura de areia e cimento a traço 1:5.	m <sup>2</sup>	5.550,0		
6.6	Fornecimento e colocação de calçada de cubos 0,11x0,11x0,11, da região (tipo "Bordeira" ou equivalente), formando "pendente" para escoamento de águas, conforme desenho de pormenor, incluindo regularização e compactação do solo de fundação, camada de assentamento em areia ou pó de pedra com 0,10 m, e fechamento de juntas com mistura de areia e cimento a traço 1:5.	m <sup>2</sup>	1.151,0		
6.7	Fornecimento e aplicação de lancil de passeio pré-fabricado 0,15x0,20x1,0, de remate do pavimento betuminoso e estacionamento, incluindo rebaixamento nas zonas de entrada de veículos, fechamento de juntas e fundação em betão simples com 0,33x0,25, conforme desenho de pormenor (perfil transversal tipo)	m	1.522,0		
6.8	Fornecimento e aplicação de lancil de passeio pré-fabricado 0,08x0,20x1,0, de remate da entrada para o estacionamento, incluindo rebaixamento nas zonas de entrada de veículos, fechamento de juntas e fundação em betão simples com 0,18x0,25, conforme desenho de pormenor (perfil transversal tipo)	m	645,0		
6.9	Fornecimento e aplicação de lancil guia pré-fabricado 0,08x0,20x1,0, de remate dos lotes, incluindo fechamento de juntas e fundação em betão simples com 0,30x0,30, conforme desenho de pormenor (perfil transversal tipo)	m	605,0		
<b>CAP. VII - SINALIZAÇÃO</b>					
7.1	Fornecimento de sinalização vertical em chapa de alumínio com 2mm de espessura em material metalizado, reflectorizado e devidamente homologado, com aba simples, incluindo braçadeiras com sistema anti-rotação completas (parafusos, porcas e anilhas), prumos de 1.1/2" de diâmetro em ferro galvanizado, fundação ou fixação à parede, quando necessário, assim como todos os trabalhos e materiais inerentes à sua montagem:				



Artº	DESIGNAÇÃO	UN.	QUANT.	PREÇO UNIT.	PREÇO TOTAL
7.1.1	Sinais rectangulares:				
7.1.1.1	Passagem de Peões (H7)	un	9,0		
7.1.2	Sinais octogonais:				
7.1.2.1	Sinais de STOP (B2)	un	7,0		
7.2	Execução de marcas longitudinais rodoviárias, em material termoplástico reflectorizado, incluindo pré-marcação:				
7.2.1	Linha contínua branca na delimitação dos lugares de estacionamento, com 0.12m de largura	m	962,0		
7.3	Execução de passeadeiras, de acordo com desenho de pormenores, em material termoplástico reflectorizado, incluindo pré-marcação.	un	4,0		
<b>CAP. VIII - ELETRICIDADE</b>					
8.1	<b>Posto de Transformação</b>				
8.1.1	Fornecimento e montagem de Posto de Transformação e Distribuição em cabine pré-fabricada do tipo "Kiobloc EHCP7T2L" da Schneider, equipado com bloco compacto do tipo BRA motorizado de corte em SF6, gama RM6 da Schneider, função RE-QIQI, QGBT do tipo R630CIP, um transformador 15kV - 630kVA, e todos os equipamentos e acessórios necessários.	un	1,00		
8.2	<b>Rede de Distribuição em B.T.</b>				
	Fornecimento e Instalação de:				
8.2.1	Cabo armado LVAV 3x185+95 mm2 em vala.	m	460		
8.2.2	Armário de distribuição tipo "passeio" incluindo maciços, ligações, elétrodo de terra e acessórios: Tipo X (5T2).	un	4,00		
8.2.3	Caixa de visita de B.T. em alvenaria de 100x100x110cm (LxCxP), ou equivalente.	un	2,00		
8.2.4	Tubo PEAD 125, para reserva de alimentação de B.T. do loteamento adjacente.	m	360,00		
8.3	<b>Alterações da Rede Existente</b>				
8.3.1	Remoção de armário de distribuição tipo "passeio" e entregue a operador de resíduos licenciado nos termos e obrigações da lei em vigor.	un	1,00		
8.3.2	Desmontagem de poste em betão de IP aérea e entregue a operador de resíduos licenciado nos termos e obrigações da lei em vigor.	un	6,00		

22

Artº	DESIGNAÇÃO	UN.	QUANT.	PREÇO UNIT.	PREÇO TOTAL
8.3.3	Desmontagem de ponto de luz de IP duplo de 8m, que inclui coluna e equipamento elétrico, e entrega à câmara para reaproveitamento em local definida por esta.	un	15,00		
8.3.4	Desmontagem de ponto de luz de IP simples de rede subterrânea e entregue a operador de resíduos licenciado nos termos e obrigações da lei em vigor.	un	12,00		
8.3.5	Remoção de linha da rede aérea e entregue a operador de resíduos licenciado nos termos e obrigações da lei em vigor.	m	125,00		
8.3.6	Remoção de linha da rede subterrânea e entregue a operador de resíduos licenciado nos termos e obrigações da lei em vigor.	m	475,00		
8.4	<b>Rede de Iluminação Pública</b>				
	Fornecimento e instalação de:				
8.4.1	Cabo armado LSVAV 4x16 mm2 em vala.	m	975,00		
8.4.2	Tipo 1 - Ponto de luz refº: AGNT.8.BRC.BGP621 ECO78/NW PSDD OFR4 AL GR DL-PDR D.16PHNT.5 constituído por: - Luminária modelo Luma Mini da Philips com tecnologia led, potência total de 62W, sistema ótico OPTILUX, lente de distribuição viária dispersiva OFR4, temperatura de cor 4.000K, IRC 70, eficácia da luminária 109 lm/W, Imáx 522 cd/klm, no ângulo de 70º, difusor em vidro, controlo direcional da emissão de fluxo luminoso, classificação de brilho G6-G6, alimentação por driver com regulação autónoma incluída (5 patamares) com reprogramação por DALI, Tipo DDF27, ou equivalente; - Coluna troncocónica em alumínio extrudido sem costuras, fabricada segundo a EN40, altura útil de 8m, com braço simples curvo de 1250mm, com inclinação a 5%, e fixação por flange, com chumbadouros, com dois fechos de segurança na portinhola, dimensões da portinhola, entrada do cabo de alimentação a 500mm abaixo do solo com 150x50mm, ou equivalente. - Quadro de entrada para portinholas Schröder, modelo Interpak QE-T-A-2, IP44, classe II, com bornes extraíveis preparados para cabos de alumínio ou cobre, auto-extinguível, régua de fixação à coluna, segundo DMA-C71-590/N, ou equivalente.	un	29,00		
8.4.3	Tipo 2 - Ponto de luz refº: AGNT.8.ZXBKCL. ZXBGP621 ECO78/NW PSDD OFR4 AL GR DL-PDR D.16PHNT.5 constituído por: - Luminária dupla modelo Luma Mini da Philips com tecnologia led, potência total de 62W, sistema ótico OPTILUX, lente de distribuição viária dispersiva OFR4, temperatura de cor 4.000K, IRC 70, eficácia da luminária 109 lm/W, Imáx 522 cd/klm, no ângulo de 70º, difusor em vidro, controlo direcional da emissão de fluxo luminoso, classificação de brilho G6-G6, alimentação por driver com regulação autónoma incluída (5 patamares) com reprogramação por DALI, ou equivalente;				

2

Artº	DESIGNAÇÃO	UN.	QUANT.	PREÇO UNIT.	PREÇO TOTAL
8.4.4	<p>- Coluna troncocônica em alumínio extrudado sem costuras, fabricada segundo a EN40, altura útil de 8m, com braço duplo curvo de 1250mm, com inclinação a 5%, e fixação por flange, com chumbadouros, com dois fechos de segurança na portinhola, dimensões da portinhola, entrada do cabo de alimentação a 500mm abaixo do solo com 150x50mm, ou equivalente.</p> <p>- Quadro de entrada para portinholas Schneider, modelo Interpak QE-T-A-2, IP44, classe II, com bornes extraíveis preparados para cabos de alumínio ou cobre, auto-extinguível, régua de fixação à coluna, segundo DMA-C71-590/N, ou equivalente.</p> <p>Tipo 3 - Ponto de luz ref.ª: AGNT.8.BRC.COM.BGP621 ECO78/NW BGP615 ECO25/NW.PSDD OFR4 AL GR DL-PDR D.16PHNT.5 constituído por:</p> <p>- Luminária modelo Luma Mini da Philips com tecnologia led, potência total de 62W, sistema ótico OPTILUX, lente de distribuição viária dispersiva OFR4, temperatura de cor 4.000K, IRC 70, eficácia da luminária 109 lm/W, Imáx 522 cd/klm, no ângulo de 70º, difusor em vidro, controlo direcional da emissão de fluxo luminoso, classificação de brilho G6-G6, alimentação por driver com regulação autónoma incluída (5 patamares) com reprogramação por DALI, ou equivalente;</p> <p>- Luminária modelo Luma Micro da Philips a 4m de altura, com tecnologia led, potência total de 19W, sistema ótico OPTILUX, lente de distribuição viária dispersiva OFR4, temperatura de cor 4.000K, IRC 70, eficácia da luminária 116 lm/W, Imáx 522 cd/klm, no ângulo de 70º, difusor em vidro, controlo direcional da emissão de fluxo luminoso, classificação de brilho G6-G6, alimentação por driver com regulação autónoma incluída (5 patamares) com reprogramação por DALI, ou equivalente;</p>	un	5,00		
8.4.5	<p>- Coluna troncocônica em alumínio extrudado sem costuras, altura útil de 8m, com braço simples curvo de 1250mm no topo, inclinação a 5%, e braço simples reto de 40 cm à 4m de altura, desfasado 180º do primeiro braço, e fixação por flange, com chumbadouros, com dois fechos de segurança na portinhola, dimensões da portinhola, entrada do cabo de alimentação a 500mm abaixo do solo com 150x50mm, ou equivalente.</p> <p>- Quadro de entrada para portinholas Schneider, modelo Interpak QE-T-A-2, IP44, classe II, com bornes extraíveis preparados para cabos de alumínio ou cobre, auto-extinguível, régua de fixação à coluna, segundo DMA-C71-590/N, ou equivalente.</p> <p>Tipo 4 - Ponto de luz ref.ª: AGNT.8.BRC.COM. BGP615 ECO25/NW I OFR4 GR PSDD MSP DDF27.16PHNT.5 constituído por:</p> <p>- Luminária modelo Luma Micro da Philips com tecnologia led, potência total de 19W, sistema ótico OPTILUX, lente de distribuição viária dispersiva OFR4, temperatura de cor 4.000K, IRC 70, eficácia da luminária 116 lm/W, Imáx 522 cd/klm, no ângulo de 70º, difusor em vidro, controlo direcional da emissão de fluxo luminoso, classificação de brilho G6-G6, alimentação por driver com regulação autónoma incluída (5 patamares) com reprogramação por DALI, ou equivalente;</p>	un	7,00		

DE  
7/2

Artº	DESIGNAÇÃO	UN.	QUANT.	PREÇO UNIT.	PREÇO TOTAL
	- Coluna troncocónica em alumínio extrudido sem costuras, altura útil de 4m, e fixação por flange, com chumbadouros, com dois fechos de segurança na portinhola, dimensões da portinhola, entrada do cabo de alimentação a 500mm abaixo do solo com 150x50mm, ou equivalente.				
	- Quadro de entrada para portinholas Schröder, modelo Interpak QE-T-A-2, IP44, classe II, com bornes extraíveis preparados para cabos de alumínio ou cobre, auto-extinguível, régua de fixação à coluna, segundo DMA-C71-590/N, ou equivalente.	un	12,00		
8.4.6	Cabo H05VV-F 3G2,5 para ligação da luminária ao quadro de IP do fuste.	m	375,00		
8.4.7	Cabo H07V-R 1x16 com isolamento verde/amarelo para ligação entre terminal de neutro do quadro de IP do fuste da coluna com o terminal de terra do fuste.	m	50,00		
8.4.8	Cabo VV 1G35mm2 com bainha exterior preta e isolamento verde/amarelo para a interligação do eléctrodo de terra e da malha de Cu de 35 mm2 com o terminal de terra do fuste da coluna de IP.	m	75,00		
8.4.9	Eléctrodo de terra em vareta de aço com um revestimento de cobre 0,8mm de espessura e 2m de comprimento, incluindo abraçadeira.	un	44,00		
8.4.10	Condutor de terra em cabo de cobre nu de 35mm2 (malha).	m	960,00		
8.5	<b>Valas e Travessias de BT e IP</b>				
8.5.1	Abertura, compactação e tapamento de valas, incluindo o fornecimento de areia fina e placas/redes de sinalização.	m	1.020,00		
8.5.2	Fornecimento e instalação de tubo PEAD 125, para travessia de arruamentos.	m	205,00		
<b>CAP. IX - TELECOMUNICAÇÕES</b>					
9.1	<b>Tubos e Acessórios</b>				
9.1.1	Tubagem subterrânea existente a retirar, incluindo movimento de terras, transporte a depósito e todos os trabalhos necessários.	m	45,00		
	Fornecimento e colocação de:				
9.1.2	Tubo corrugado de dupla parede PEAD, diâmetro 110mm, em vala, da Multitubos, ou de características equivalentes.	m	1.800,00		
9.1.3	Tritubo PEAD, diâmetro 40mm, em vala, da Multitubos, ou de características equivalentes.	m	600,00		
9.1.4	Tubo corrugado de dupla parede PEAD, diâmetro 75mm, em vala (chegadas), da Multitubos, ou de características equivalentes.	m	180,00		



R

Artº	DESIGNAÇÃO	UN.	QUANT.	PREÇO UNIT.	PREÇO TOTAL
9.1.5	Tubo corrugado de dupla parede PEAD, diâmetro 110mm, em vala para ligação do pedestal à caixa de visita, da Multitubos, ou de características equivalentes.	m	10,00		
9.1.6	Espaçadeiras para colocação de 3 tubos PEAD, diâmetro 110mm, da Multitubos, ou de características equivalentes.	un	200,00		
9.2	<b>Câmaras de visita e acessórios</b>				
9.2.1	Demolição de caixas de visita, com tampa e aro, incluindo movimento de terras, transporte a depósito e todos os trabalhos necessários.  Fornecimento e colocação de:	un	2,00		
9.2.2	Camara de visita CVR1 pre-fabricada de betão armado, de 750x600x1500mm, dotadas de degraus, âncoras, poleias/suportes e calhas de fixação dos cabos, da Cavan, ou de características equivalentes.	un	4,00		
9.2.3	Câmara de visita CVR2 pré-fabricada de betão armado, de 750x1200x1500mm, dotadas de degraus, âncoras, poleias/suportes e calhas de fixação dos cabos, da Cavan, ou de características equivalentes.	un	10,00		
9.2.4	Tampa para caixa CVR1 formada por duas peças longitudinais de ferro fundido dúctil e aro de aço zincado, classe B125 segundo NP EN 124.	un	4,00		
9.2.5	Tampa para caixa CVR2 formada por quatro peças transversais de ferro fundido dúctil e aro de aço zincado, classe B125 segundo NP EN 124.	un	10,00		
9.2.6	Pedestal conforme peças desenhadas, incluindo o maciço para instalação dos mesmos, e o tamponamento dos tubos.	un	3,00		
9.2.7	Fita "Ultra-Seal 20x10mm", ou equivalente.	m	15,00		
9.2.8	Tampões para realizar nas câmaras de visita o tamponamento dos tubos PEAD 110.	un	120,00		
9.2.9	Tampões para realizar nas câmaras de visita o tamponamento dos tritubos PEAD - conjunto de 3 tampões para tubo de 40.	cj	37,00		
9.3	<b>Valas e Travessias</b>				
9.3.1	Abertura de valas específico para as telecomunicações para instalação de tubos, cabos ou outros equipamentos, em terreno de qualquer natureza, incluindo todos os trabalhos necessários e a remoção, transporte e espalhamento em vazadouro ou depósito provisório dos produtos sobrantes, e eventual indemnização por depósito, fornecimento e colocação de areia fina para execução do leito de assentamento de tubagens e seu posterior envolvimento, enchimento das valas com materiais resultantes da escavação e/ou empréstimo, incluindo cirandagem de terras, para o envolvimento de tubagens e compactação.	m	360,00		

29

Artº	DESIGNAÇÃO	UN.	QUANT.	PREÇO UNIT.	PREÇO TOTAL
9.3.2	Abertura de vala comum com 1,1m de profundidade e de 1,4m de largura para instalação de tubos, cabos ou outros equipamentos, em terreno de qualquer natureza, incluindo todos os trabalhos necessários e a remoção, transporte e espalhamento em vazadouro ou depósito provisório dos produtos sobrantés, e eventual indemnização por depósito, enchimento das valas com materiais resultantes da escavação e/ou empréstimo, incluindo cirandagem de terras, para o envolvimento de tubagens e compactação.	m	310,00		
9.3.3	Envolvimento das tubagens em betão C20/25 devidamente vibrado, para envoltimentos dos tubos nas travessias, utilizando cofragem lateral.	m	60,00		
9.3.4	Fornecimento e colocação de fita plástica de sinalização de cor verde.	m	600,00		
9.4	<b>Rede Aérea</b>				
9.4.1	Desmontagem de poste de telecomunicações aérea e entregue a operador de resíduos licenciado nos termos e obrigações da lei em vigor.	un	3,00		
9.4.2	Remoção de linha da rede aérea e entregue a operador de resíduos licenciado nos termos e obrigações da lei em vigor.	m	150,00		
9.5	<b>Outros</b>				
9.5.1	Lata de cola de 1kg para tubos, da Tangit, ou de características equivalentes.	un	4,00		
9.5.2	Realização de ensaios e emissão do REF, conforme expresso nas peças escritas.	vg	1,00		
9.5.3	Pintura e marcação das câmaras de visita, conforme peças escritas e peças desenhadas.	un	14,00		
9.5.4	Erro e omissões de projeto e articulado.	vg	1,00		
	<b>CAP. X - GÁS</b>				
10.1	<b>Tubos e acessórios</b>				
	Fornecimento e instalação de:				
10.1.1	Tubo PE Ø32 (ramais) em vala.	m	40,00		
10.1.2	Tubo PE Ø63 em vala.	m	350,00		
10.1.3	Tubo corrugado, cor amarela Ø125, tamponado nas pontas (travessia de reserva), incluindo trabalhos de construção civil.	m	30,00		
10.2	<b>Caixas e acessórios</b>				
	Fornecimento e instalação de:				
10.2.1	Conjunto de tomada em carga Ø63, em caixa própria com tampa de ferro fundido com ramal em PE Ø32.	un	4,00		

17

Artº	DESIGNAÇÃO	UN.	QUANT.	PREÇO UNIT.	PREÇO TOTAL
10.2.2	Caixa subterrânea composta por tampa de ferro fundido Ø63, 2 válvulas de corte subterrâneas Ø63 e tê Ø63 e uniões eletrosoldáveis com batente.	un	2,00		
10.2.3	Caixa subterrânea composta por tampa de ferro fundido Ø63, 1 válvula subterrânea Ø63.	un	1,00		
10.2.4	Marcos de gás com inscrição da palavra "GAS".	un	2,00		
10.2.5	Saída tamponada Ø63.	un	4,00		
10.3	<b>Valas e Travessias</b>				
10.3.1	Colocação e compactação de camada de areia em vala comum à IP, BT, Telecomunicações e fita de sinalização, cumprindo as distâncias regulamentares.	m	350,00		
10.3.2	Travessias de gás em vala própria a 1m de profundidade incluindo camada de areia, fita de sinalização e tubo negativo corrugado Ø125, amarelo.	un	2,00		
	<b>CAP. XI - OBRAS ACESSÓRIAS</b>				
11.1	Execução de murete em betão armado, circundante às zonas ajardinadas com 20cm de largura e 30cm de altura, incluindo fundação, movimento de terras e todos os trabalhos e materiais necessários a um bom acabamento.	m	358,0		
11.2	Fornecimento e aplicação de caldeira de arvore prefabricado de betão, a ser aplicado conforme desenho de pormenor, incluindo todos os trabalhos e materiais necessários a um bom acabamento.	un	28,00		
11.3	Fornecimento e instalação de conjunto de 6 Kit's de contentores subterrâneos para RSU (3 RSU - 3m <sup>3</sup> , 1 vidro 3m <sup>3</sup> , 1 papel - 5m <sup>3</sup> , 1 plástico - 5m <sup>3</sup> ), tipo Sotkon Standard, ou equivalente, conforme peça desenhada, incluindo a abertura do fosso, a execução da soleira em betão, cubas, enchimento com gravilha, colocação de tampas, execução de caleiras para drenagem de águas pluviais, e acabamento existente no local (resina epóxica anti-derrapante à cor da calçada dos passeios), e todos os trabalhos e materiais necessários a um bom acabamento.	cj	1,00		
	<b>CAP. XII- DIVERSOS</b>				
12.1	Montagem e desmontagem do estaleiro, incluindo arranjo paisagístico da área ocupada após desmontagem.	vg	1,00		
12.2	Implementação do plano de segurança e saúde, incluindo os meios humanos, materiais e equipamentos.	vg	1,00		

Artº	DESIGNAÇÃO	UN.	QUANT.	PREÇO UNIT.	PREÇO TOTAL
12.3	Implementação do Plano de Prevenção e Gestão de Resíduos de Construção e Demolição, nos termos da legislação aplicável, incluindo todos os trabalhos.	vg	1,00		
12.4	Manutenção e conservação da estrada durante o período de garantia.	vg	1,00		
12.5	Execução e entrega ao Dono da Obra da Compilação Técnica da Obra, prevista no Artigo 16.º do Decreto-Lei n.º 273/2003, incluindo as Telas Finais de Arquitectura / Construção Civil e todas as Especialidades (2 exemplares) e Suporte Informático em formato de CAD (CD-Rom), e ainda os "Manuais de Instrução e Funcionamento" de todos os sistemas e equipamentos fornecidos e instalados.	vg	1,00		







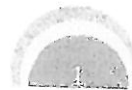
Assembleia Municipal de Olhão  
Sessão Ordinária de 24 de Junho de 2016

DOC  
G.

O(s) signatário(s) eleito(s) pela CDU na Assembleia Municipal de Olhão, nos termos e ao abrigo do nº1 do artº 58º da Lei nº 75/2013, de 12 de Setembro, apresenta(m) a sua declaração de voto, que desejam fazer constar da ata, relativamente à Proposta da CMO n.º 65/2016 – **Procedimento de Hasta Pública para Alienação de dois lotes de terreno do Loteamento Municipal do Porto de Recreio de Olhão**, presente na Sessão Ordinária da Assembleia Municipal de Olhão de 24 de Junho de 2016, pelos seguintes motivos:

### DECLARAÇÃO DE VOTO

- 1- A alienação de qualquer parte, maior ou menor do património municipal deve ser objeto de atenta reflexão e ponderação.
- 2- No caso vertente, estamos perante a proposta de alienação de dois lotes sitos na zona mais nobre da cidade em termos de localização, frente à ria, ao lado do hotel, em local de forte atração turística.
- 3- Trata-se e pode-se dizer sem margem de erro, dos terrenos mais valiosos ora posse do município de Olhão, razão porque os procedimentos efetuados tendentes à sua eventual venda, deverão ser objeto de aprofundada análise.
- 4- Tem este processo sido objeto de procedimentos diversos, quer ao nível de alterações ao loteamento inicial, quer quanto à valorização dos lotes a alienar, cujo resultado final está consubstanciado na proposta agora em análise.
- 5- A definição final dos lotes a alienar e o valor base de licitação dos mesmos na hasta pública proposta, foram amplamente equacionados e debatidos pelo executivo, tendo sido objeto de aprovação pelo mesmo.
- 6- Contudo para além destas vertentes teremos ainda que obrigatoriamente analisar, se será este o momento ideal em termos de mercado, se a venda for o objetivo efetivamente pretendido, para a sua efetivação.
- 7- E neste ponto sérias reservas se nos põem sobre se a venda será de realizar agora, ou de aguardar por uma mais que provável subida de valor dos bens em causa, atendendo até ao facto de Olhão ser um destino com elevada procura, nacional e estrangeira ( os indicadores assim o dizem ), pelo que aumentando a





procura e não havendo aumento de oferta, os preços tenderão normalmente a subir.

- 8- Não tendo a Bancada da CDU uma posição de base contra alienação de património municipal, desde que o produto da alienação, tenha uma correta aplicação em termos do desenvolvimento da nossa cidade, reservas mantemos quando a ser ou não o momento ideal para a sua efectivação.

Assim, pelo acima exposto, o voto dos eleitos da CDU será a **ABSTENÇÃO**.

Os Eleitos da CDU

João Marques  
filho João Vieira Encarnação  
João Luís Correia

**Olhão, 24 de Junho 2016**

CDU

# NEGLIGÊNCIA OU GOLPADA

## NA VENDA DOS TERRENOS DO LOTEAMENTO DO PORTO DE RECREIO?

Em sessão de câmara, PS e PSD, com a complacência da CDU, fizeram aprovar a hasta pública para venda dos terrenos do loteamento do porto de recreio.

- a Câmara apresentou três avaliações, duas de empresas privadas e uma dos seus técnicos:
- a avaliação de uma das empresas privadas reporta-se a um loteamento de 21 lotes, não correspondendo à realidade, uma vez que já houve várias alterações ao loteamento e neste momento é de nove lotes; para além disso, a mesma empresa procurou argumentar a sua avaliação comparando-a com avaliações referentes a outros pontos do Algarve, terrenos que não se situam em 1ª linha, não produzindo comparações com a realidade existente no concelho de Olhão.
- a outra empresa privada apresenta um valor de 1.350 euros, na avaliação elaborada pelos técnicos da Câmara, o valor comercial da construção situa-se em 1.650 € o metro quadrado (bem inferior aos valores respeitantes ao Marina Village - cerca de 2.000 €, à construção Del-Mar, na Fuseta - cerca de 4.000 € e ao projeto Viver a Ria - cerca de 2.500€)

NOTA: não nos podemos esquecer que o Marina Village não tem estacionamento em garagem e que, por via disso, o valor comercial para as novas construções deveria ser superior.

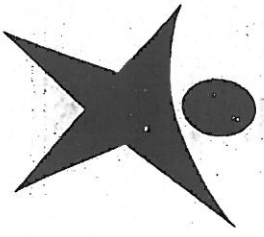
- Se utilizarmos a fórmula apresentada pela empresa que atribui um valor comercial de 1.350 € e se, em vez desse valor, aplicarmos os mesmos 1.650 € da avaliação camarária, o valor dos terrenos passa para o dobro, mesmo descontando o custo das infra-estruturas (supondo que será o potencial comprador a proceder às mesmas, pois na avaliação camarária não se sabe quem suportará esses custos)
- Usando de mais uma "habilidade", o executivo camarário achou por bem calcular a média das três avaliações, fazendo baixar o valor que os próprios técnicos tinham apontado, parecendo isto mais um "fato" feito por encomenda...

**É "OBRA" VENDER POR POUCO MAIS DE 4.000.000 € AQUILO QUE BEM PODE RONDAR OS 10.000.000 €**

**SEMPRE NA LUTA PELA TRANSPARÊNCIA E POR UM OUTRO MODELO DE DESENVOLVIMENTO, O BE DEFENDE**

- uma utilização de terrenos camarários em prol do bem-estar das populações locais e da revitalização das suas identidades
- uma gestão pública imune, contra promiscuidades inerentes ao mundo dos negócios

JUNTA A TUA À NOSSA LUTA!  
TRAZ A TUA OPINIÃO!  
<http://olhao.bloco.org>







## Avaliações Loteamento Municipal do Porto de Recreio

Lotes n.º	CMO	Eng.º Paulo Santos	Eng.º Vasco Chaveca	Média por Lote
Lote 1	Vendido em 2008/08	Vendido em 2008/08	Vendido em 2008/08	-
Lote 2	1.330.300,00 €	1.085.300,00 €	1.470.000,00 €	1.295.200,00 €
Lote 3	3.563.100,00 €	3.179.600,00 €	3.170.000,00 €	3.304.233,33 €
Lote 4	315.500,00 €	270.900,00 €	244.000,00 €	276.800,00 €
Lote 5	315.500,00 €	225.750,00 €	244.000,00 €	261.750,00 €
Lote 6	315.500,00 €	225.750,00 €	244.000,00 €	261.750,00 €
Lote 7	315.500,00 €	270.900,00 €	244.000,00 €	276.800,00 €
Lote 8	315.500,00 €	270.900,00 €	244.000,00 €	276.800,00 €
Lote 9	315.500,00 €	270.900,00 €	244.000,00 €	276.800,00 €
<b>Total</b>	<b>6.786.400,00 €</b>	<b>5.800.000,00 €</b>	<b>6.104.000,00 €</b>	<b>6.230.133,33 €</b>



Handwritten signatures and initials in the top right corner.

ABRIL-2016

# AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

[LOTEAMENTO MUNICIPAL DO  
PORTO DE RECREIO - OLHÃO]

Preparado para:

**CÂMARA MUNICIPAL  
DE OLHÃO**





## 1. IDENTIFICAÇÃO DO PREDIO

Morada : Loteamento Municipal do Porto de Recreio - Olhão  
 Freguesia: Olhão  
 Concelho: Olhão  
 Código Postal: 8700-307

Fracção  
 Hotel  
 Terreno  
 Edifício

x

## Confrontações

Norte: Avenida da feira  
 Sul: Maria Victoria de Gouveia  
 Nascente: Maria Victoria de Gouveia  
 Poente: Maria Victoria de Gouveia  
 Coordenadas: 37°01'25"N / 7°50'45"W

## Outros Elementos:

Nº Matricial: 2767

Uso dominante: Habitação

Hotel

Comércio


Serviços

Habitação


## 2. CONCLUSÃO DE VALOR

De acordo com os pressupostos assumidos e conforme o quadro de avaliação, atribui-se ao Loteamento objecto de avaliação à data de 12 de Abril de 2016, o seguinte valor:

**Valor do Imóvel  
 Tal como se encontra**

**5.800.000 Euros**

(cinco milhões e oitocentos mil Euros)

## 3. CARACTERÍSTICAS DO LOTEAMENTO

## Acessibilidades:

Situado no litoral Algarvio, o concelho de Olhão, com uma área aproximada de 130km<sup>2</sup>, fica a 43 Km da fronteira com Espanha, a 12 Km do Aeroporto Internacional de Faro e a 300 Km de Lisboa; A nível de estradas nacionais, o Itinerário Principal (IP1), conhecido por Via do Infante e atualmente designado por A22, contempla dois nós de ligação ao concelho de Olhão, um em Moncarapacho com ligação à EN desclassificada 398 e outro na EN 125 (Marim), a qual serve também de variante à EN desclassificada 398. O IP1 tem uma extensão aproximada de 9 km, serve de base de apoio a toda a rede rodoviária do concelho e faz parte da rede nacional de autoestradas; O concelho de Olhão beneficia, também, de excelentes condições de acessibilidade externa, através do Aeroporto Internacional de Faro e da proximidade da fronteira com Espanha; A cidade de Olhão tem ligação fluvial a três das ilhas da Ria Formosa: Ilha da Armona (Olhão e Fuzeta), Ilha da Culatra e Ilha do Farol (apesar de estas duas últimas se localizarem a Sul de Olhão, pertencem administrativamente ao concelho de Faro). Para além das carreiras fluviais, em Olhão e na Fuseta, existem ainda os serviços de mar-táxi e estes serviços encontram-se disponíveis 24h por dia, sendo necessária marcação prévia.

## Enquadramento Urbano

A área envolvente do Loteamento constitui uma área turístico-residencial fazendo, hoje, parte integrante do pré-casco histórico-urbano. Toda a zona litoral do concelho de Olhão integra-se no Parque Natural da Ria Formosa, uma das zonas húmidas mais importantes a nível europeu, tendo sido considerada em 2004, pela União Internacional para a Conservação da Natureza, como uma zona húmida de interesse mundial; A gastronomia do concelho, situada por excelência na Av.º 5 de Outubro, junto à zona Ribeirinha e contígua ao loteamento é um fator valorativo do local assim com a tangencialidade ao centro urbano da cidade; Sem especulação imobiliária pode-se afirmar que a localização do loteamento proporciona enquadramento direcionado para os clientes do segmento elevado.

## Descrição do Loteamento

Composto por 21 lotes, numerados de 1 a 21, estando em avaliação apenas os lotes n.º 3 a n.º 20, destinados à construção de habitação coletiva com 1 piso abaixo da soleira e 5 pisos acima da soleira e o lote n.º 21 destinado a estacionamento público coletivo de dois pisos, em cave; estão previstos 269 fogos, sem tipologia pré-determinada e 269 estacionamentos destinados a serem incorporados nesses fogos, na proporção de 1 estacionamento/fogo.

PA 2016

#### 4. ANÁLISE DE MERCADO

A avaliação dos lotes, baseou-se no Critério de Comparação directa de mercado e critério do rendimento método do Discounted Cash-flow, assim, procedeu-se a uma pesquisa na base de dados do Perito Avaliador, à recolha de valores no mercado e à respetiva homogeneização.

Localização	Alote	Abc	N.º Fogos	Valor Venda	€/m2/lote	€/m2/Abc	€/fogo	Observ.
Quartelra-2ª linha de mar	605	1070	10	475.000	785	444	47.500	Licença a pagamento/cv-estac.
Quartelra-2ª linha de mar	2000	2400	24	950.000	475	396	39.583	PIP aprov./2 cv-estac.
Quartelra-2ª linha de mar	2580	2860	27	1.090.000	422	381	40.370	PIP aprov./2 cv-estac.
Quartelra-2ª linha de mar	4000	5000	50	2.000.000	500	400	40.000	PIP aprov./2 cv-estac.
Monte Gordo-2.ª linha	735	1275	12	250.000	340	196	20.833	PIP aprov./ cv-estac.
Tavira-S.toEspírito	970	1200	12	269.000	277	224	22.417	PIP aprov./ cv-estac.
Tavira-PortaNova	255	1275	14	220.000	863	173	15.714	PIP aprov./ cv-estac.
Albufeira-Olhos d'Água	982	1964	24	900.000	916	458	37.500	PIP aprov./ cv-estac.
Albufeira-Marina	6420	7650	85	6.420.000	1.000	839	75.529	PIP aprov./ cv-estac.
Faro-Montenegro	446	1784	15	370.000	830	207	24.667	PIP aprov./ cv-estac.

Efetuada a homogeneização para determinar um valor médio/fogo para o loteamento em avaliação, determinou-se o valor de €: 39.000,00 e, posteriormente, face a nova homogeneização, a partir deste valor médio para determinar os valores por lote, considerando a localização, orientação solar e vistas, resultou o quadro de valores por lote, inserido neste relatório de avaliação.

#### 5. AVALIAÇÃO

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

As áreas consideradas para efeitos de avaliação resultam da análise dos elementos fornecidos pelo proprietário do imóvel.

Na presente avaliação foram assumidos os seguintes pressupostos:

- Valor de Venda Médio/fogo/lote 39.977 € valor determinado com base em prospecção na data atual.
- Custo de Comercialização: 5,0% sobre valor de venda
- Infra e Arranjos Exteriores 27 €/m2 sobre a área total a Infraestruturar
- Projectos, gestão e fiscalização 3,5% dos custos de Construção
- Imprevistos 2,0% dos custos de Construção
- Taxas Camarárias de Acordo com os Regulamentos em Vigor
- Margem de Promoção 5,0% das Vendas Líquidas
- Taxa de Actualização anual 9,0%
- Prazo para projeto e execução das obras de Infra e paisagismo e venda dos lotes 36 meses



PASSEY

ed.  
M.

6. DOCUMENTAÇÃO FORNECIDA

Caderneta Predial Urbana   
Plantas/ Projectos   
Contratos de arrendamento

Alvará de Loteamento   
Outros

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

7. MATERIAL GRÁFICO E FOTOGRÁFICO

Planta de Localização





PAE 05

Fotografia do Prédio - MAIO 2015



## Câmara Municipal de Olhão

### Loteamento Municipal do Porto de Recreio-Olhão

Quadro de Avaliação com base nos Critérios da Comparação de Mercado e no Critério do Rendimento - Método do Discounted Cash Flow  
12-04-2016

Áreas a Desenvolver	Áreas do Quadro síntese do loteamento				Valor de venda dos lotes após infra-estruturas concluídas		Custo total de infra-estruturas + paisagismo (IVA incluído)		Equipam-Placinas		Outros Custos					
	Área de Terreno Afecta (m <sup>2</sup> )	Área de Lotes	Área Bruta de constr. de constr. em cave (m <sup>2</sup> )	Área Bruta de constr. de constr. actina soleira (m <sup>2</sup> )	Área Bruta de constr. total (m <sup>2</sup> )	Unitário m <sup>2</sup> Ab, Le	Valor Vp/Ab, Le	Unitário m <sup>2</sup> Ab, Abc	Total Co/Ab, Abc	Equipam-Placinas + paisagismo (IVA incluído)	Taxas Camarárias Certific.	Projectos	Fiscalização e Gestão de obra	Impre- vistos	Custos comerciais- limpeza	
																Abc
Terreno a lotear	60.708,95															
Habituação		11.036,00	7.150,00	46.650,00	53.800,00			27	1.169.153							
Comércio		0,00	0,00	0,00	0,00											
Estacionam.		0,00	0,00	0	0,00											
<b>Sub total</b>	<b>60.708,95</b>	<b>11.036,00</b>	<b>7.150,00</b>	<b>46.650,00</b>	<b>53.800,00</b>		<b>9.650,000</b>		<b>1.169.153</b>							
<b>TOTAL</b>																
<b>TOTAIS</b>	<b>60.708,95</b>	<b>11.036,00</b>	<b>7.150,00</b>	<b>46.650,00</b>	<b>53.800,00</b>		<b>9.650,000</b>		<b>1.169.153</b>	<b>0</b>	<b>55.000</b>	<b>70.149</b>	<b>40.920</b>	<b>23.383</b>	<b>482.500</b>	

**VALOR DE MERCADO DO LOTEAMENTO APÓS ALVARÁ DE LOTEAMENTO EMITIDO**  
**€ 5.800.000**

*[Handwritten signatures and initials]*



# LOTEAMENTO MUNICIPAL- Porto de Recreio

## Loteamento Municipal do Porto de Recreio-Olhão

### MAPA DE FLUXOS DE CAIXA

Quadro de Avaliação com base nos Critério da Comparação de Mercado e no Critério do Rendimento - Método do Discounted Cash Flow (Valor em Euros), 12 de abril de 2016

FLUXOS DE CAIXA	Momento 0 (V.A.L.)	Ano1						Ano2			Ano3			TOTALS			
		Sem 1		Sem 2		Sem 3		Sem 4		Sem 5		Sem 6					
		100%	40%	40%	40%	80%	25%	30%	30%	30%	15%	100%	100%		100%	100%	100%
<b>Faseamento</b>																	
<b>Vendas</b>																	
Lotes																	
<b>Custos</b>																	
. Taxas camarárias																	
. Infra estruturas e arranjos exteriores																	
. Gestão de obra																	
. Imprevistos																	
. Projectos																	
<b>Vendas</b>																	
Lotes																	
. Custos de Comercialização	5,0%	8.360.868															
		(418.043)															
<b>Vendas Líquidas</b>		<b>7.942.825</b>															
<b>Custos (excluindo aquisição de terreno)</b>																	
. Taxas camarárias		52.680															
. Infra estruturas e arranjos exteriores		1.091.509															
. Gestão de obra	3,5%	38.202															
. Imprevistos	2,0%	21.830															
. Projectos	6,0%	66.624															
<b>Custos Totais</b>		<b>1.270.846</b>															
<b>MARGEM OPERACIONAL</b>		<b>6.671.979</b>															
Margem de Promoção (excepcional-risco acrescido à taxa actualização)	5,0%	(418.043)															
<b>CUSTO BRUTO DE AQUISIÇÃO do loteamento no estado actual</b>		<b>6.253.936</b>															
Custos de Transacção	7,5%	(436.321)															
<b>VALOR RESIDUAL DO PRÉDIO-€</b>		<b>5.817.614</b>															
<b>VALOR ATUAL DO PRÉDIO-€</b>		<b>5.800.000</b>															

Taxa de Actualização Semestral:	<b>4,40%</b>
Taxa de Actualização Anual:	<b>9,00%</b>

RAJ

PA 98

ed.  
pl.

# AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA - LOTEAMENTO MUNICIPAL

CÂMARA MUNICIPAL DE OLHÃO

LOTEAMENTO MUNICIPAL DO PORTO DE RECREIO - OLHÃO

VALOR DO LOTEAMENTO NO ESTADO ATUAL - SEM OBRAS DE URBANIZAÇÃO (€)	5.800.000,00
VALOR DOS LOTES 2 E 3 NO ESTADO ATUAL SEM OBRAS DE URBANIZAÇÃO (€)	4.264.900,00

CUSTO PREVISIONAL DAS OBRAS DE URBANIZAÇÃO (€)	1.169.152,65
VALOR DE MERCADO DOS LOTES 2 E 3 INFRAESTRUTURADOS (€)	5.124.601,69

DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO LOTEAMENTO - LOTE A LOTE, SEM INFRAESTRUTURAS								
LOTES - N.º	N.º FOGOS		LUGARES ESTACIONAM.	ÁREA DO LOTE-m2	ÁREA IMPLANTAÇÃO-m2	ÁREA EM CAVE-m2	ÁREA ACIMA SOLEIRA-m2	VALOR PREVISIONAL DOS LOTES
LOTE 2	45	Previsão	Regulam.C.M.O.	2.261	1.600	1.600	6.400,00	1.085.300,00 €
LOTE 3	106	Previsão	Regulam.C.M.O.	6.225	3.000	3.000	15.000,00	3.179.600,00 €
LOTE 4	15	Efetivo	15	425	425	425	2.125,00	270.900,00 €
LOTE 5	15	Efetivo	15	425	425	425	2.125,00	225.750,00 €
LOTE 6	15	Efetivo	15	425	425	425	2.125,00	225.750,00 €
LOTE 7	15	Efetivo	15	425	425	425	2.125,00	270.900,00 €
LOTE 8	15	Efetivo	15	425	425	425	2.125,00	270.900,00 €
LOTE 9	15	Efetivo	15	425	425	425	2.125,00	270.900,00 €
TOTAIS	241		90	11.036	7.150	7.150	34.150	5.800.000,00 €

ABRIL-2016



## 10 PRESSUPOSTOS GERAIS

### 10.1. INFORMAÇÃO E DOCUMENTAÇÃO

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

### 10.2. PRÉDIO EM AVALIAÇÃO

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

### 10.3. FINALIDADE

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

### 10.4. PUBLICAÇÃO

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

### 10.5. VERIFICAÇÃO

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

### 10.6. VARIANTE A ESTES PRESSUPOSTOS

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

Olhão 12 de Abril de 2.016

#### O Perito avaliador

Nome: PAULO MANUEL AGUALUSA SANTOS

NIF: 185338399

N.º Reg CMVM: AVFII/08/021

ASSINATURA:

*Paulo M. Agualusa Santos*

## RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO



Imóvel em avaliação – Loteamento Municipal do Porto de Recreio - Olhão

Nome do Cliente: CÂMARA MUNICIPAL DE OLHÃO

Data: 12 de Fevereiro de 2016

<b>CERTIFICAÇÃO</b>	<b>Conformidade com as exigências do Regulamento da CMVM nº 08/2002 e Norma regulamentar do ISP nº 16/99-R</b>
---------------------	--

**Observação:** O presente documento e o respectivo relatório de avaliação são documentos para uso exclusivo do cliente, não devendo, em caso algum, ser facultado o acesso do seu conteúdo a outras entidades. As opiniões e pareceres nele mencionados expressam, apenas, a posição dos seus autores, não podendo, nem ficando, o cliente a eles vinculado.



## RESUMO EXECUTIVO



Imóvel em Avaliação

De acordo com o presente relatório atribuímos aos imóveis no seu conjunto, objeto de avaliação, no estado físico em que se encontra, o seguinte valor comercial presumível reportado a Fevereiro de 2016.

LOTES	VALOR (actual)
Lote 1	Terreno vendido para Hotel e Já construído
Lote 2	1.470.000€
Lote 3	3.170.000€
Lote 4	244.000€
Lote 5	244.000€
Lote 6	244.000€
Lote 7	244.000€
Lote 8	244.000€
Lote 9	244.000€

**Valor Total de custo das Infraestruturas = 3.939.200€**

**Valor Parcial de custo das Infraestruturas (referentes aos lotes 2 e 3) = 1.920.000€**

**Valor Parcial de custo das Infraestruturas (referentes aos lotes 1, 2 e 3) = 3.363.200€**

**Observação:**

Os valores indicados pressupõem os imóveis devolutos e livres de quaisquer ónus ou encargos.

Portimão, 12 de Fevereiro de 2016

A empresa

O avaliador



Vasco Salvador Chaveca  
Engº

## RELATÓRIO DA AVALIAÇÃO

3

pl.

### OBJECTO DA AVALIAÇÃO:

O presente "Relatório de Avaliação Imobiliária" tem por objectivo a determinação do valor comercial do Terreno onde se situa o Loteamento Municipal do Porto de Recreio de Olhão não infraestruturado, retirando o Lote 1, onde se localiza o Hotel de 5 Estrela "Real Marina", como também o valor de cada Lote de Terreno do loteamento também não infraestruturado e o valor de custo das suas infraestruturas no seu conjunto. Neste relatório também definimos o valor das infraestruturas adjacentes ao Lote 2, 3 e a norte do Lote 1.

<b>Identificação do Proponente</b>	Nome: Câmara Municipal de Olhão
<b>Identificação matricial</b>	Terreno para construção - Loteamento
	Distrito: Faro; Concelho: Olhão; Freguesia: Olhão
<b>Situação do Prédio</b>	Localização: Brancanes – Olhão
	Freguesia: Olhão; Concelho: Olhão



<b>Tipo de prédio a avaliar</b>	Terreno para construção – Loteamento – Esta avaliação incide sobre o novo Loteamento Municipal Alterado.
	<p>Lotes para construção – 9 Lotes</p> <p>Exceção Lote 1 – já construído Hotel Real Marina (Turismo)</p> <p>Lote 2 e 3 – Turismo; Lotes 4 a 9 - Habitação</p> <p>Área Total do Terreno: 60.708,95m<sup>2</sup>;</p> <p>Área Total de Construção: 46.650,00m<sup>2</sup>;</p> <p>Área Total dos Lotes: 21.036,50m<sup>2</sup> (retirando o Lote 1) = 11.036,50m<sup>2</sup>;</p> <p>Área Total das Infraestruturas Públicas do Loteamento: 39.672,95m<sup>2</sup></p> <p>Área Total de Espaços Verdes e de Utilização Coletiva: 3.092,33m<sup>2</sup>;</p> <p>Área Total de Estacionamento Públicos: 6.539,89m<sup>2</sup>;</p> <p>Área Total de Arruamentos: 17.972,30m<sup>2</sup>;</p> <p>Área Total de Passeios: 12.068,43m<sup>2</sup>;</p> <p>Área de Intervenção de infraestruturas Públicas, que irá ser da responsabilidade do comprador do Lote 3: 14.769,48m<sup>2</sup>;</p> <p>Áreas de cada Lote (por Lote):</p> <p>Lote 1: 10.000,00m<sup>2</sup> (fora da avaliação);</p> <p>Lote 2: 2.261,00m<sup>2</sup></p> <p>Lote 3: 6.225,00m<sup>2</sup></p> <p>Lote 4: 425,00m<sup>2</sup></p> <p>Lote 5: 425,00m<sup>2</sup></p> <p>Lote 6: 425,00m<sup>2</sup></p> <p>Lote 7: 425,00m<sup>2</sup></p> <p>Lote 8: 425,00m<sup>2</sup></p> <p>Lote 9: 425,00m<sup>2</sup></p> <p>Área de Construção para cada Lote:</p> <p>Lote 1: 12.500,00m<sup>2</sup> (fora da avaliação);</p> <p>Lote 2: 6.400,00m<sup>2</sup> (Turismo)</p> <p>Lote 3: 15.000,00m<sup>2</sup> (Turismo)</p> <p>Lote 4: 2.125,00m<sup>2</sup> (Habitação)</p> <p>Lote 5: 2.125,00m<sup>2</sup> (Habitação)</p> <p>Lote 6: 2.125,00m<sup>2</sup> (Habitação)</p> <p>Lote 7: 2.125,00m<sup>2</sup> (Habitação)</p> <p>Lote 8: 2.125,00m<sup>2</sup> (Habitação)</p> <p>Lote 9: 2.125,00m<sup>2</sup> (Habitação)</p>

## RELATÓRIO DA AVALIAÇÃO

5  
gnd.  
S.

<b>Outros elementos do prédio</b>	Certidão da Câmara Municipal de Olhão para aprovação de Loteamento. O único documento fornecido foi a Certidão antiga do Loteamento, a nossa avaliação já incide sobre a Alteração ao Loteamento.	
<b>Documentos base de análise</b>	Registo da Conservatória	
	Plantas do Loteamento	

### ENQUADRAMENTO URBANO

O loteamento localiza-se na zona Sul / Sudoeste de Olhão, frente á zona ribeirinha e á Marina de Recreio de Olhão.

Trata-se de uma zona que está a ser revitalizada pela CM de Olhão, para que a cidade de Olhão possa viver também a sua zona Ribeirinha, em vez de ser apenas uma zona industrial e piscatória.

Nesta zona ribeirinha encontramos ainda o tradicional mercado de Olhão, que foi todo requalificado sendo um dos mercados de referencia do Algarve e onde encontramos ainda alguns jardins municipais que dão alguma cor á esta nova zona ribeirinha de Olhão.

O centro antigo da cidade encontra-se a cerca de 350m do loteamento, estando este assim praticamente dentro do centro antigo da cidade podendo usufruir de todo os serviços e comercio tradicional de Olhão.

Na zona do loteamento já se encontra um loteamento habitacional com cerca de 11 blocos de habitação, também de qualidade superior.

No loteamento em causa também já se encontra construído no lote 1, um Hotel de 5\* "Hotel Real Marina".

Nas traseiras do loteamento ainda se encontram alguns armazéns e blocos de habitação social.

Embora havendo crise imobiliária, e o comercio e industria estar em baixa, a zona onde se enquadra este terreno para construção comercial ainda é uma zona com algum valor comercial muito devido á sua localização.



## ACESSIBILIDADES

As acessibilidades ao loteamento são efetuadas através da Avenida 5 de Outubro.

Situa-se a cerca de 15km do Aeroporto de Faro pela EN125

Os campos de Golfe mais próximos encontram-se também a cerca de 14km do loteamento.

## FACTORES SUBJECTIVOS

A visita foi efetuada dia 01 de Fevereiro de 2016, tendo sido acompanhado pelo Sr. Presidente da Câmara de Olhão Antonio Pina

Para a avaliação destes lotes de terreno, pertencentes ao Loteamento Municipal do Porto de Recreio, foram tomadas as seguintes considerações:

- O Lote 1 estando já vendido e construído "Hotel Real Marina" não foi contabilizado na avaliação, apenas foi usado para calcular o valor do custo das infraestruturas referentes ao lote 1, no loteamento.
- O lote 2 e lote 3 foram avaliados para uso turístico (Hotéis ou aparthotéis de 4 \*\*\*\*), e não como uso habitacional, pois junto ao loteamento já se encontram vários blocos de apartamentos turísticos que até á data foram apenas vendidos 20% dos apartamentos.
- O loteamento está inserido no PDM de Olhão UOP1, Espaço Estruturante I, como tal com uma densidade máxima habitacional acima dos 80 fogos/ha.

As áreas usadas para a avaliação foram retiradas da nova planta do loteamento, onde já se encontram definidas as novas áreas para o loteamento alterado.

Devido á constante flutuação do mercado imobiliário e a grande incerteza a nível de subidas ou descidas nos preços de venda dos imóveis (devido grande variabilidade dos mercados financeiros atuais), efetuamos a nossa avaliação aos valores de mercado atuais de hoje.

Trata-se de uma avaliação de terrenos de um loteamento, onde neste momento o que interessa são os valores atuais de venda dos terrenos e não uma previsibilidade dos futuros rendimentos dos possíveis imóveis a construir no terreno, onde poderemos ter valores que podem não corresponder aos valores reais futuros, devido á sua flutuabilidade constante.

Avaliamos também no seu todo e parcialmente o custo da construção das infraestruturas do loteamento. Um dos valores dados parciais de construção das infraestruturas inclui o correspondente ás infraestruturas do Lote 1, 2 e 3, mas não podemos esquecer que uma parte das infraestruturas referentes ao Lote 1, já se encontram concluídas.

21.  
SL.

## DESCRIÇÃO E CARACTERÍSTICAS DA CONSTRUÇÃO

Atualmente, trata-se de um loteamento com cerca de 6 hectares definido por 9 lotes, 3 dos lotes (lote 1, 2 e 3) para turismo e os restantes lotes para habitação.

O lote 1 encontra-se vendido e inserido nesse lote encontra-se um hotel de 5\*\*\*\*\*, Hotel Real Marina.

Para os lotes 2 e 3 está previsto a sua venda e construção de dois Hotéis ou dois Aparthotéis de 4\*\*\*\*. Este é um meio de aumentar o número de camas de qualidade superior no concelho de Olhão e trazer para este concelho mais turismo de qualidade para que possa haver mais investimento no concelho, publico e privado.

Nos restantes lotes do 4 ao 9, está previsto a construção (de acordo com o loteamento) de imóveis de habitação de qualidade superior com 5 pisos mais uma cave. Estes blocos vêm de encontro com os restantes existentes na zona, também de qualidade superior, para que possa haver um investimento na zona ribeirinha de Olhão e trazer mais vida a Marina de Recreio de Olhão.

As infraestruturas publicas do loteamento também estão definidas, de forma a criar espaços de utilização coletiva, com equipamentos coletivos, espaços verdes e estacionamento públicos tanto para os moradores como para visitantes, para que possa dar mais dinamismo e atividade á zona ribeirinha de Olhão.



**CÁLCULOS SUBJACENTES AO VALOR DO IMÓVEL – LOTE 2 (TURISMO)****Presumível Valor de Transacção**

Ir-se-á proceder à avaliação de um lote de terreno.

Atendendo à localização do terreno, ao tipo e finalidade de construção e tendo em consideração os elementos que possuímos, efectuar-se-á, primeiramente, o cálculo do valor venal do terreno, após devidamente urbanizado e, seguidamente, far-se-á a avaliação do terreno, sem infraestruturas, a partir do valor venal primeiramente calculado.

Para atribuição do valor venal do terreno, partir-se-á do cálculo do custo da construção e do cálculo do valor comercial do prédio a edificar, por aplicação da seguinte fórmula:  $T = V - (C + E + K + L)$

**1 – Cálculo do Valor Venal do Terreno****1.1 - Áreas****1.1.1 - Terreno**

Área total                      2.261,00 m<sup>2</sup>

**1.1.2 – De acordo c/ a certidão alterada de loteamento**

Área Bruta de construção .....6.400,00 m<sup>2</sup>

**1.2 – Valores de Avaliação****1.2.1– Custos médios de construção: C**

Efectuar-se-á o cálculo de C, tendo por referência orçamentos de construções semelhantes, com recurso aos valores do custo por metro quadrado.

$$C = 6.400,00 \text{ m}^2 \times 700 \text{ €/m}^2 = 4.480.000 \text{ €}$$

$$C \text{ (Arred.)} = 4.480.000 \text{ €}$$

## 1.2.2 - Encargos que oneram a construção: $E = (E_1 + E_2)$

$E_1$  – Projectos, licenças, fiscalização, coordenação, etc = 5 %

$E_2$  – Encargos Financeiros – 10%

Atendendo que a obra se realize em 24 meses, de uma forma regular e uniforme, os encargos financeiros representam 10% de C

$E$  ( Total ) = 15 % x C = 672.000 €

$E$  ( Arred. ) = 672.000 €

## 1.2.3 - Valor Comercial – V

Avaliação tendo por base o Método do Mercado:

O Critério de Comparação de Mercado tem por referência os valores de transacção de imóveis semelhantes e comparáveis ao imóvel objecto de estudos obtidos através da prospecção de mercado realizada na zona.

Foi efectuada pesquisa através da Internet e de agências imobiliárias sobre venda de imóveis de características e localização semelhantes. Os valores venais unitários praticados na zona , variam entre os 1.150 €/m<sup>2</sup> e os 1400 €/m<sup>2</sup> de área bruta de construção.

Assim, considerou-se correcto aplicar os valores médios com base nos exemplos encontrados:

- Valor unitário por m<sup>2</sup> de área bruta de construção: 1.350 €/m<sup>2</sup>

$$V = 6.400 \text{ m}^2 \times 1350 \text{ €/m}^2 = 8.640.000 \text{ €} \cong 8.640.000 \text{ €}$$

**1.3 - Valor presumível do terreno infraestruturado T**

Por aplicação da expressão de cálculo do investimento,

$$T = V - (C + E + K + L)$$

Admitimos:

$$K \text{ (Marketing, promoção e comercialização)} = 4\% \times V = 345.600 \text{ €}$$

$$L \text{ (Lucro do promotor imobiliário)} = 14\% \times (V - K) = 1.161.216 \text{ €}$$

Temos:

$$T = 8.640.000 - (4.480.000 + 672.000 + 345.600 + 1.161.216) = 1.981.184 \text{ €}$$

$$T \text{ (Arred.)} = 1.980.000 \text{ €}$$

Obtém-se, assim, o valor venal, para o terreno, após devidamente urbanizado, de cerca de **1.980.000 euros**.



#### 1.4 Cálculo do valor do terreno ( sem infraestruturas)

Este valor pode obter-se deduzindo do valor venal já calculado, o custo das obras de urbanização necessárias assim como os gastos a estas ligados.

De acordo com o PDM do concelho de Oihão em vigor, a zona onde está implantado este loteamento encontra-se na zona UOP1 (Espaço estruturante I), onde o número máximo de fogos/ha é de 80 fogos/ha e como na planta apresentada do loteamento não está definido o nº de alojamentos para turismo para este lote de terreno iremos usar o valor que temos de base para os outros lotes do loteamento para Habitação que está definido na planta que são 15 fogos para 425m<sup>2</sup>. Como tal para uma área de lote de terreno de 2261m<sup>2</sup> seriam 80 fogos.

Analisando a tabela, onde verificamos que no nosso caso o numero de fogos/há é superior iremos usar o valor máximo 6.400€ por fogo.

Efetuando os cálculos:

425m<sup>2</sup> – 15 fogos

2261m<sup>2</sup> – 80 fogos

80 fogos x 6400€ = 512.000€ (valor das infraestruturas para o lote 2)

Densidade habitacional		Baixa	Média	Alta
		fogos/ha ≤ 20	20 < fogos/ha ≤ 40	40 < fogos/ha ≤ 80
Custo de IE por fogo	Mínimo	10 000 €	6 400 €	4 100 €
	Máximo	-	10 000 €	6 400 €

T com - T sem = 1.980.000 – 512.000 = **1.468.900,00€**

T ( Arred. ) = **1.470.000 €**



**CÁLCULOS SUBJACENTES AO VALOR DO IMÓVEL – LOTE 3 (TURISMO)****Presumível Valor de Transacção**

Ir-se-á proceder à avaliação de um lote de terreno.

Atendendo à localização do terreno, ao tipo e finalidade de construção e tendo em consideração os elementos que possuímos, efectuar-se-á, primeiramente, o cálculo do valor venal do terreno, após devidamente urbanizado e, seguidamente, far-se-á a avaliação do terreno, sem infraestruturas, a partir do valor venal primeiramente calculado.

Para atribuição do valor venal do terreno, partir-se-á do cálculo do custo da construção e do cálculo do valor comercial do prédio a edificar, por aplicação da seguinte fórmula:  $T = V - (C + E + K + L)$

**1 – Cálculo do Valor Venal do Terreno****1.1 - Áreas****1.1.1 - Terreno**

Área total	6.225,00 m <sup>2</sup>
------------	-------------------------

**1.1.2 – De acordo c/ a certidão alterada de loteamento**

Área Bruta de construção .....	15.000,00 m <sup>2</sup>
--------------------------------	--------------------------

**1.2 – Valores de Avaliação****1.2.1– Custos médios de construção: C**

Efectuar-se-á o cálculo de C, tendo por referência orçamentos de construções semelhantes, com recurso aos valores do custo por metro quadrado.

$$C = 15.000,00 \text{ m}^2 \times 700 \text{ €/m}^2 = 10.500.000 \text{ €}$$

$$C (\text{Arred.}) = 10.500.000 \text{ €}$$

ab.  
21.

## 1.2.2 - Encargos que oneram a construção: $E = (E_1 + E_2)$

$E_1$  – Projectos, licenças, fiscalização, coordenação, etc = 5 %

$E_2$  – Encargos Financeiros 10%

Atendendo que a obra se realize em 24 meses, de uma forma regular e uniforme, os encargos financeiros representam 10% de C

$E$  ( Total ) = 15 % x C = 1.575.000 €

$E$  ( Arred. ) = 1.580.000 €

## 1.2.3 - Valor Comercial – V

Avaliação tendo por base o Método do Mercado:

O Critério de Comparação de Mercado tem por referência os valores de transação de imóveis semelhantes e comparáveis ao imóvel objeto de estudos obtidos através da prospeção de mercado realizada na zona.

Foi efetuada pesquisa através da Internet e de agências imobiliárias sobre venda de imóveis de características e localização semelhantes. Os valores venais unitários praticados na zona, variam entre os 1200 €/m<sup>2</sup> e os 1400 €/m<sup>2</sup> de área bruta de construção.

Assim, considerou-se correcto aplicar os valores médios com base nos exemplos encontrados:

- Valor unitário por m<sup>2</sup> de área bruta de construção: 1.350 €/m<sup>2</sup>

$$V = 15.000 \text{ m}^2 \times 1350 \text{ €/m}^2 = 20.250.000 \text{ €} \cong 20.300.000 \text{ €}$$



**1.3 - Valor presumível do terreno infraestruturado T**

Por aplicação da expressão de cálculo do investimento,

$$T = V - (C + E + K + L)$$

Admitimos:

$$K \text{ (Marketing, promoção e comercialização)} = 4\% \times V = 812.000 \text{ €}$$

$$L \text{ (Lucro do promotor imobiliário)} = 14\% \times (V - K) = 2.728.320 \text{ €}$$

Temos:

$$T = 20.300.000 - (10.500.000 + 1.580.000 + 812.000 + 2.728.320) = 4.679.680 \text{ €}$$

$$T \text{ (Arred.)} = 4.680.000 \text{ €}$$

Obtém-se, assim, o valor venal, para o terreno, após devidamente urbanizado, de cerca de **4.680.000 euros**.

## RELATÓRIO DA AVALIAÇÃO

28.  
15 2..

### 1.4 - Cálculo do valor do terreno ( sem infraestruturas)

Este valor pode obter-se deduzindo do valor venal já calculado, o custo das obras de urbanização necessárias assim como os gastos a estas ligados.

De acordo com o PDM do concelho de Olhão em vigor, a zona onde está implantado este loteamento encontra-se na zona UOP1 (Espaço estruturante I), onde o número máximo de fogos/ha é de 80 fogos/ha e como na planta apresentada do loteamento não está definido o nº de alojamentos para turismo para este lote de terreno iremos usar o valor que temos de base para os outros lotes do loteamento para Habitação que está definido na planta que são 15 fogos para 425m<sup>2</sup>. Como tal para uma área de lote de terreno de 6225m<sup>2</sup> seriam 80 fogos.

Analisando a tabela, onde verificamos que no nosso caso o numero de fogos/há é superior iremos usar o valor máximo 6.400€ por fogo.

Efetuando os cálculos:

425m<sup>2</sup> – 15 fogos

6225m<sup>2</sup> – 220 fogos

220 fogos x 6400€ = 1.408.000€ (valor das infraestruturas para o lote 3)

Densidade habitacional		Baixa	Média	Alta
		fogos/ha ≤ 20	20 < fogos/ha ≤ 40	40 < fogos/ha ≤ 80
Custo de IE por fogo	Mínimo	10 000 €	6 400 €	4 100 €
	Máximo	-	10 000 €	6 400 €

T com - T sem = 4.680.000 – 1.408.000 = **3.272.000,00€**

T ( Arred. ) = **3.270.000 €**



**CÁLCULOS SUBJACENTES AO VALOR DO IMÓVEL – LOTES 4 A 9 (ESTES 6 LOTES SÃO IGUAIS, COMO TAL USAMOS A MESMA ESTRUTURA DE CALCULO)****Presumível Valor de Transacção**

Ir-se-á proceder à avaliação de um lote de terreno.

Atendendo à localização do terreno, ao tipo e finalidade de construção e tendo em consideração os elementos que possuímos, efectuar-se-á, primeiramente, o cálculo do valor venal do terreno, após devidamente urbanizado e, seguidamente, far-se-á a avaliação do terreno, sem infraestruturas, a partir do valor venal primeiramente calculado.

Para atribuição do valor venal do terreno, partir-se-á do cálculo do custo da construção e do cálculo do valor comercial do prédio a edificar, por aplicação da seguinte fórmula:  $T = V - (C + E + K + L)$

**1 – Cálculo do Valor Venal do Terreno****1.1 - Áreas****1.1.1 - Terreno**

Área total	425,00 m <sup>2</sup>
------------	-----------------------

**1.1.2 – De acordo c/ a certidão alterada de loteamento**

Área Bruta de construção .....	2.125,00 m <sup>2</sup>
--------------------------------	-------------------------

Área Bruta de construção (Arred) .....	2.125,00 m <sup>2</sup>
--	-------------------------

**1.2 – Valores de Avaliação****1.2.1– Custos médios de construção: C**

Efectuar-se-á o cálculo de C, tendo por referência orçamentos de construções semelhantes, com recurso aos valores do custo por metro quadrado.

$$C = 2.125,00 \text{ m}^2 \times 650 \text{ €/m}^2 = 1.381.250 \text{ €}$$

$$C (\text{Arred.}) = 1.380.000 \text{ €}$$

## 1.2.2 - Encargos que oneram a construção: $E = (E_1 + E_2)$

$E_1$  – Projectos, licenças, fiscalização, coordenação, etc = 5 %

$E_2$  – Encargos Financeiros

Atendendo que a obra se realize em 24 meses, de uma forma regular e uniforme, os encargos financeiros representam 10% de C

$E$  ( Total ) = 15 % x C = 207.000 €

$E$  ( Arred. ) = 207.000 €

## 1.2.3 - Valor Comercial – V

### Avaliação tendo por base o Método do Mercado:

O Critério de Comparação de Mercado tem por referência os valores de transacção de imóveis semelhantes e comparáveis ao imóvel objecto de estudos obtidos através da prospecção de mercado realizada na zona.

Foi efectuada pesquisa através da Internet e de agências imobiliárias sobre venda de imóveis de características e localização semelhantes. Os valores venais unitários praticados na zona , variam entre os 900 €/m<sup>2</sup> e os 1.150 €/m<sup>2</sup> de área bruta de construção.

Assim, considerou-se correcto aplicar os valores médios com base nos exemplos encontrados:

- Valor unitário por m<sup>2</sup> de área bruta de construção: 1.100 €/m<sup>2</sup>

$$V = 2.125 \text{ m}^2 \times 1.050 \text{ €/ m}^2 = 2.231.250 \text{ €} \cong 2.230.000 \text{ €}$$



**1.3 - Valor presumível do terreno infraestruturado T**

Por aplicação da expressão de cálculo do investimento,

$$T = V - (C + E + K + L)$$

Admitimos:

$$K \text{ (Marketing, promoção e comercialização)} = 4\% \times V = 89.200 \text{ €}$$

$$L \text{ (Lucro do promotor imobiliário)} = 10\% \times (V - K) = 214.080 \text{ €}$$

Temos:

$$T = 2.230.000 - (1.380.000 + 207.000 + 89.200 + 214.080) = 339.720 \text{ €}$$

$$T \text{ (Arred.)} = 340.000 \text{ €}$$

Obtém-se, assim, o valor venal, para o terreno, após devidamente urbanizado, de cerca de **340.000 euros**.

## 1.4 - Cálculo do valor do terreno ( sem infraestruturas)

Este valor pode obter-se deduzindo do valor venal já calculado, o custo das obras de urbanização necessárias assim como os gastos a estas ligados.

De acordo com o PDM do concelho de Olhão em vigor, a zona onde está implantado este loteamento encontra-se na zona UOP1 (Espaço estruturante I), onde o número máximo de fogos/ha é de 80 fogos/ha e como na planta apresentada do loteamento está definido o nº de fogos para este lote de terreno, iremos usar esse valor que temos de base para este e para os outros lotes iguais que está definido na planta que são 15 fogos para 425m2.

Analisando a tabela, onde verificamos que no nosso caso o numero de fogos/há é superior iremos usar o valor máximo 6.400€ por fogo.

Efetuating os cálculos:

425m2 – 15 fogos

15 fogos x 6400€ = 96.000€ (valor das infraestruturas para o lote 4 e restantes)

Densidade habitacional		Baixa	Média	Alta
		fogos/ha ≤ 20	20 < fogos/ha ≤ 40	40 < fogos/ha ≤ 80
Custo de IE por fogo	Mínimo	10 000 €	6 400 €	4 100 €
	Máximo	-	10 000 €	6 400 €

T com - T sem = 340.000 – 96.000 = **244.000,00€**

**T ( Arred. ) = 244.000 €**



**CÁLCULOS SUBJACENTES AS INFRAESTRUTURAS DO LOTEAMENTO****Presumível Valor de custo das infraestruturas**

Como já foi calculado o valor das infraestruturas referente a cada lote do loteamento, (faltando apenas calcular do lote 1) o valor total de custo das infraestruturas de todo o loteamento será a soma dos valores das infraestruturas de todos os lotes.

Infraestruturas referentes ao Lote 1, tendo como base o pressuposto usado para o cálculo das infraestruturas dos restantes lotes.

Se em 425m<sup>2</sup> de área de lote, corresponde a 15 fogos, para 10.000m<sup>2</sup> corresponderá a 353 fogos para o lote 1. De acordo com o PDM do concelho de Olhão em vigor, a zona onde está implantado este loteamento encontra-se na zona UOP1 (Espaço estruturante I), onde o número máximo de fogos/ha é de 80 fogos/ha e como na planta apresentada do loteamento está definido o nº de fogos para este lote de terreno, iremos usar esse valor que temos de base para este e para os outros lotes iguais que está definido na planta que são 15 fogos para 425m<sup>2</sup>.

Analisando a tabela, onde verificamos que no nosso caso o numero de fogos/ha é alta poderemos usar valores do intervalo entre 4.100€ e o valor máximo 6.400€ por fogo, como este lote é bastante grande comparando com os restantes do loteamento e de acordo com a densidade populacional que quanto maior menor o valor por fogo, poderemos usar 4100€ por fogo.

Densidade habitacional		Baixa	Média	Alta
		fogos/ha ≤ 20	20 < fogos/ha ≤ 40	40 < fogos/ha ≤ 80
Custo de IE por fogo	Mínimo	10 000 €	6 400 €	4 100 €
	Máximo	-	10 000 €	6 400 €

Efetuating os cálculos:

425m<sup>2</sup> – 15 fogos

352 fogos x 4100€ = 1.443.200€ (valor das infraestruturas para o lote 1)

Valor Total das infraestruturas do loteamento = soma das infraestruturas de todos os lotes

Lote 1 + lote 2 + lote 3 + lote 4 + lote 5 + lote 6 + lote 7 + lote 8 + lote 9 = **3.939.200€**



**Valor de Mercado (Lotes não infraestruturados, estado actual):**

PVT Lote 2 = 1.470.000 €  
 PVT Lote 3 = 3.170.000 €  
 PVT Lote 4 = 244.000 €  
 PVT Lote 5 = 244.000 €  
 PVT Lote 6 = 244.000 €  
 PVT Lote 7 = 244.000 €  
 PVT Lote 8 = 244.000 €  
 PVT Lote 9 = 244.000 €

**Valor Total de custo das Infraestruturas = 3.939.200€**

**Valor Parcial de custo das Infraestruturas (referentes aos lotes 2 e 3) = 1.920.000€**

**Valor Parcial de custo das Infraestruturas (referentes aos lotes 1, 2 e 3) = 3.363.200€**

**CONSIDERAÇÕES  
FINAIS:**

1. O valor de mercado indicado foi obtido no pressuposto do imóvel se encontrar livre de quaisquer ónus ou encargos.
2. O valor venal unitário de venda utilizado teve em conta o tipo de imóvel, o seu uso definido e localização.
3. O Valor de Mercado (PVT) estimado, é coerente com os obtidos na prospecção de mercado efectuada.
4. O relatório de avaliação foi efectuado em conformidade com as exigências do Regulamento da CMVM nº 08/2002 e Norma Regulamentar do ISP nº 16/99-R.

Portimão, 12 de Fevereiro de 2016

A empresa

**allgav-it**

Socio Gerente

Vasco Salvador Chaveca

O avaliador

**ALLGAV - IT**  
 Unipessoal, Lda.  
 C. N. 508 556 538  
 Rua Luis Alves Antão, 19  
 8500 - 703 Portimão  
 Telf. 282 423 574

Vasco Salvador Chaveca

Engº

Allgav-it, unipessoal lda – Nº de registo na CMVM – AVFII/11/027

Rua Luis Alves Antão nº 19 - 8500-703 PORTIMÃO

TELEPHONE: 282 423 574; FAX: 282 423 572; E-MAIL: [vchaveca@allgav-it.pt](mailto:vchaveca@allgav-it.pt)

Contribuinte nº 508556538 – [www.allgav-it.pt](http://www.allgav-it.pt)

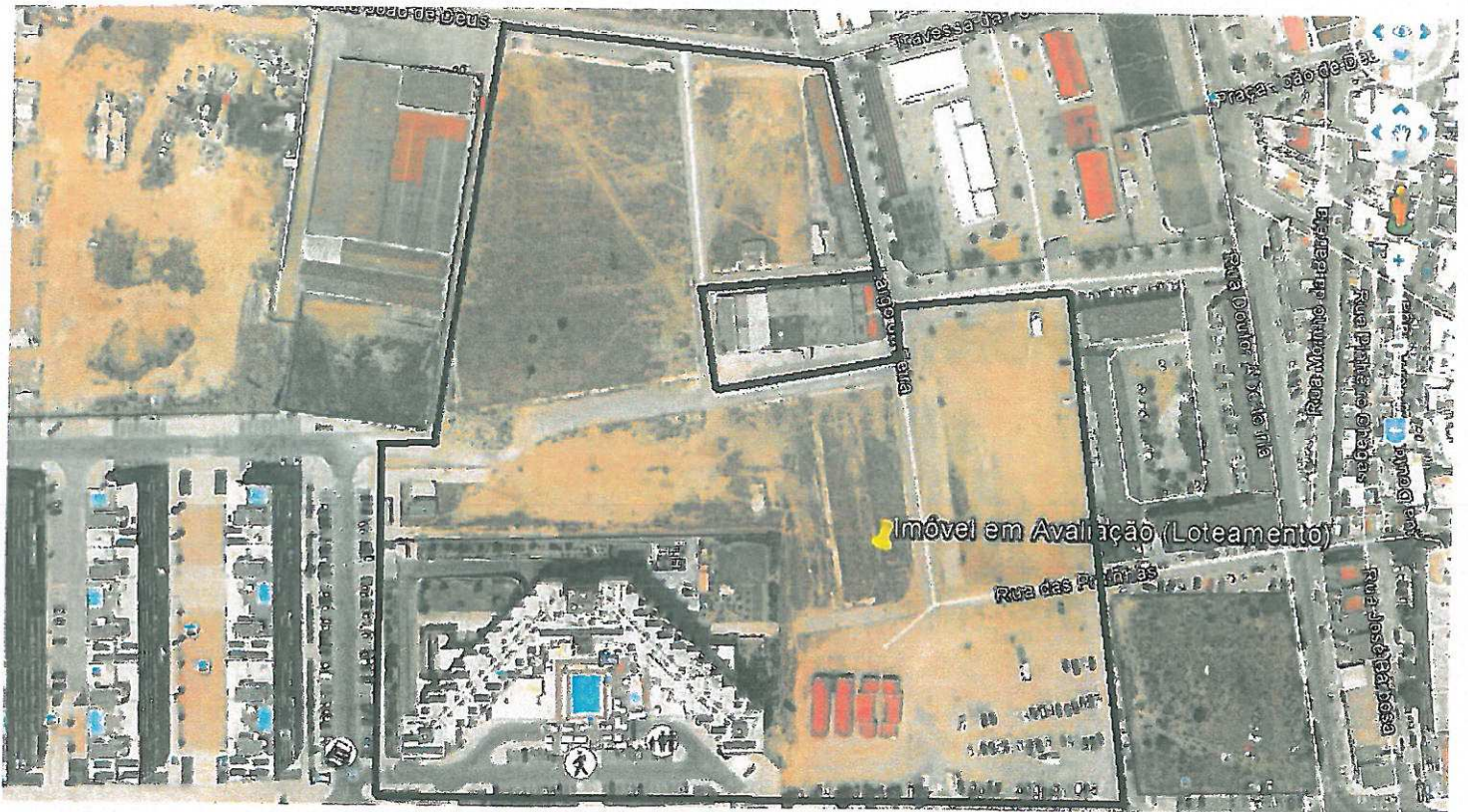






Handwritten initials and a signature.

## VISTA AÉREA SOBRE O LOTEAMENTO





## REPORTAGEM FOTOGRÁFICA

# RELATÓRIO DA AVALIAÇÃO

25 sl.



Loteamento

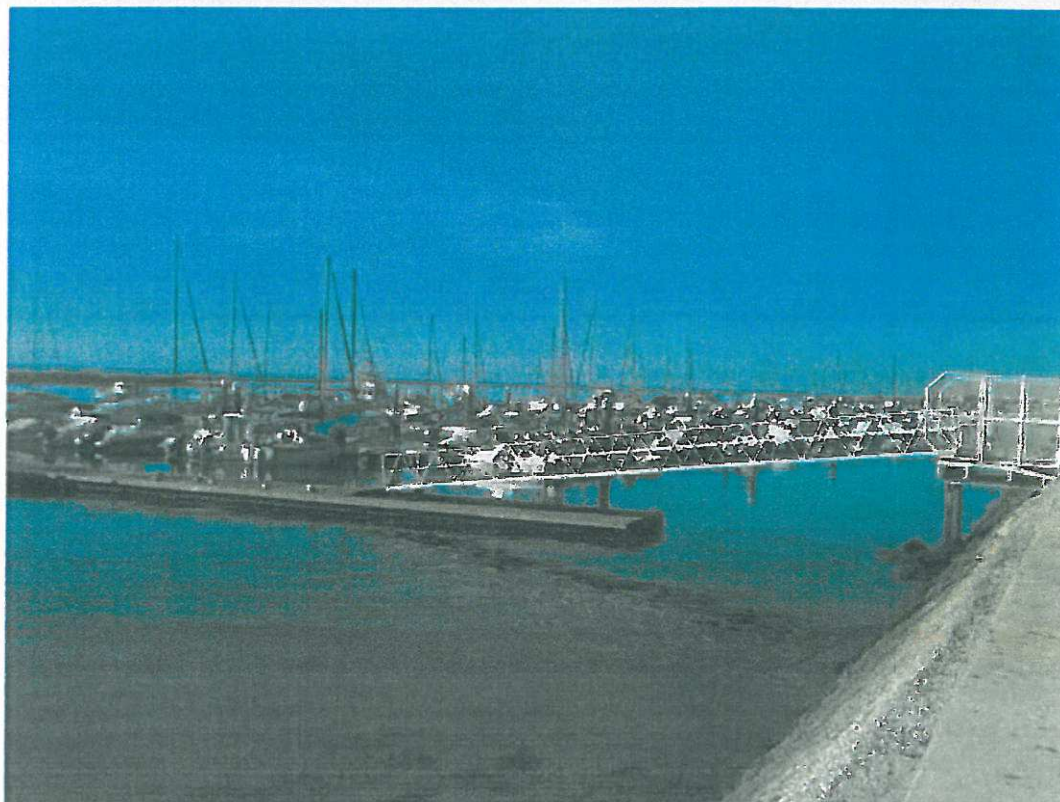


Loteamento





Loteamento



Zona Ribeirinha de Olhão, frente ao loteamento





Zona Ribeirinha de Olhão, frente ao loteamento



Hotel Real Marina – Lote 1 do Loteamento





Avenida de acesso ao loteamento



Zona Pedonal frente á Zona Ribeirinha de Olhão

# RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO

## 1 OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

O presente relatório de avaliação tem por objetivo a determinação do valor atual dos lotes referentes ao "Loteamento Municipal do Porto de Recreio" sito na Av. 5 de Outubro em Olhão e que à data não se encontra infraestruturado.

Nesta avaliação não se considerou o Lote 1 onde se localiza o Hotel de 5 estrelas "Real Marina SPA".

A avaliação efetuada reporta-se à data de dezoito de maio de dois mil e dezasseis e recomenda-se que antes de se proceder a qualquer transação financeira toda a informação e pressupostos considerados na elaboração deste relatório sejam verificados.

## 2 CARATERIZAÇÃO DO PRÉDIO A AVALIAR

O terreno objeto de loteamento apresenta uma área total de 60.708,95 m<sup>2</sup> (sessenta mil setecentos e oito virgula noventa e cinco metros quadrados) repartidos do seguinte modo:

- i) 21.036,00 m<sup>2</sup> (vinte e um mil e trinta e seis metros quadrados) para área dos lotes, com um numero total de lotes igual a 9 (nove);
- ii) 3.092,33 m<sup>2</sup> (três mil, noventa e dois virgula trinta e três metros quadrados) para espaços verdes e de utilização coletiva;
- iii) 6.539,89 m<sup>2</sup> (seis mil, quinhentos e trinta e nove virgula oitenta e nove metros quadrados) para estacionamento públicos;
- iv) 17.972,30 m<sup>2</sup> (dezassete mil, novecentos e setenta e dois virgula trinta metros quadrados) para arruamentos;
- v) 12.068,43 m<sup>2</sup> (doze mil, sessenta e oito virgula quarenta e três metros quadrados) para passeios.

A edificabilidade dos lotes está traduzida no Quadro Síntese de Edificabilidade retirada da Planta Síntese - Alterações que se apresenta no anexo 1.

## 3 ENQUADRAMENTO URBANO

O terreno objeto de loteamento localiza-se na zona sudoeste de Olhão na zona ribeirinha em frente da Marina de Recreio de Olhão e com forte potencial turístico e economicamente estratégica para o concelho de Olhão.



Na zona envolvente, a nascente, localiza-se os Mercados Municipais, a maioria da indústria de restauração de excelência do concelho e alguns equipamentos de lazer, como sejam o Jardim Patrão Joaquim Lopes, o Jardim dos Pescadores e o Cais de Embarque para as ilhas barreira da Armona e Santa Maria (Culatra e Farol). Para poente existe um loteamento habitacional/turístico de qualidade com 11 blocos de habitação com 5 (cinco) pisos acima da cota de soleira e a norte alguns armazéns e blocos de habitação corrente.

Em termos de acessibilidades fica localizada a aproximadamente 43 km da fronteira com Espanha e 12 km do Aeroporto Internacional de Faro. Ao nível das estradas nacionais, o Itinerário principal (IP1) vulgo Via do Infante atualmente designado por A22, contempla um nó de ligação ao concelho de Olhão com um acesso à Vila de Moncarapacho (EN 398) e outro à EN 125 em Marim/Olhão (variante).

## 4 METODOLOGIA UTILIZADA

O método adotado para determinação do valor atual de mercado dos lotes foi através da abordagem do Método do Valor Residual Dinâmico - Discounted Cash Flow (DCF).

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

## 5 FATORES SUBJETIVOS

### 5.1 ZONAMENTO DO LOTEAMENTO:

Na determinação dos valores de mercado dos lotes considerou-se o zonamento do terreno a lotear com três níveis de qualidade urbanística em termos de posicionamento relativamente à Ria Formosa, posicionando-se os lotes do seguinte modo:

- i) Localização de 1ª linha: Lotes 1 e 3 junto à Av. 5 de Outubro;
- ii) Localização de 2ª linha: Lote 2 a tardoz do lote 3 confrontando com a habitação social;
- iii) Localização de 3ª linha: Lotes de 4 a 9 no quarteirão definido pela Ruas Largo da Feira e Av. João de Deus;

com custos de construção (sem encargos conexos à construção) e de venda por metro quadrado diferenciados em função da localização e qualidade construtiva.

## 5.2 CUSTOS DE CONSTRUÇÃO, ENCARGOS CONEXOS COM A CONSTRUÇÃO, CUSTOS FINANCEIROS, MARGENS SOBRE OS CUSTOS, CUSTOS COMERCIAIS, MARGEM DE PROMOÇÃO E ENCARGOS COM A AQUISIÇÃO DO TERRENO

- Os custos de construção (sem os encargos conexos com a construção) considerados são função da qualidade construtiva. Considerou-se que esta qualidade construtiva decresce de forma direta com a localização do lote dentro no zonamento referida no ponto 5.1. Do conhecimento que se tem da indústria da construção e dos custos médios de construção por metro quadrado praticados considerou-se os seguintes valores:
  - i) Localização de 1ª linha: 700 €/m<sup>2</sup>;
  - ii) Localização de 2ª linha: 650 €/m<sup>2</sup>;
  - iii) Localização de 3ª linha: 600 €/m<sup>2</sup>;

Para as caves não se diferenciou os custos de construção em função da localização considerando-se um valor de 350 €/m<sup>2</sup>.

- Para encargos conexos à construção considerou-se:
  - i) Taxas e licenças: 3,50% do custo de construção;
  - ii) Projeto: 4,5 % do custo de construção;
  - iii) Fiscalização: 1,75% do custo de construção;
  - iv) Higiene e Segurança: 1,50% do custo de construção;
  - v) Gestão e Administrativos: 1,50% do custo de construção;

## 5.3 CUSTOS FINANCEIROS, MARGEM SOBRE OS CUSTOS, CUSTOS COMERCIAIS, MARGEM DE PROMOÇÃO E ENCARGOS COM A AQUISIÇÃO DO TERRENO:

Considerou-se para os seguintes valores:

- i) Custos financeiros: 8,50% do custo de desenvolvimento (custo de construção mais encargos conexos com a construção);
- ii) Custos comerciais mais margem de promoção: 6,00% do valor de mercado;
- iii) Encargos com a aquisição do terreno: 8,00% do valor do terreno

## 5.4 VALOR DE VENDA

A consulta de mercado efetuada conduziu-nos aos seguintes valores de referência por m<sup>2</sup> de construção com direito a um lugar de estacionamento em cave, função da sua localização e qualidade de construção:

- i) Localização de 1ª linha com qualidade superior: 1.650 €/m<sup>2</sup>;
- ii) Localização de 2ª linha com boa qualidade: 1.525 €/m<sup>2</sup>;
- iii) Localização de 3ª linha: 1.350 €/m<sup>2</sup>;

## 5.5 VALOR DAS INFRAESTRUTURAS

Na determinação do custo das infraestruturas e arranjos exteriores do loteamento admitiu-se a seguinte distribuição relativa dos custos das várias infraestruturas a executar (fonte: Tese de Mestrado de Michael Pereira Figueiredo titulada Análise de Custos de Urbanização – Universidade de Trás-os-Montes e Alto Douro):

- i) Infraestruturas viárias (arruamentos e estacionamento): 35,5 %;
- ii) Infraestruturas de drenagem de águas residuais domésticas e pluviais: 13,50 %;
- iii) Infraestruturas de abastecimento de águas: 4%;
- iv) Infraestruturas de eletricidade e telecomunicações: 25,50%;
- v) Infraestruturas de rede de gás: 3%;
- vi) Diversos (estaleiros, arranjos exteriores/espacos verdes, RSU): 18%

com um custo médio de 29,00 €/m<sup>2</sup> para as infraestruturas viárias.

## 6 AVALIAÇÃO

O Lote 1 foi vendido em Agosto de 2008 e apresenta um valor venal de 1.060.000,00 € (um milhão e sessenta mil euros);

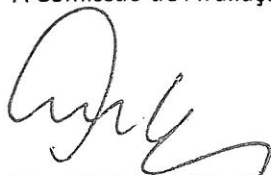
Os valores de mercado estimados para os restantes lotes são:

- Lote 2: 1.330.300 € (um milhão, trezentos e trinta mil e trezentos euros);
- Lote 3: 3.563.100 € (três milhões, quinhentos e sessenta e três euros e cem euros);
- Lote 4: 315.500 € (trezentos e quinze mil e quinhentos euros);
- Lote 5: 315.500 € (trezentos e quinze mil e quinhentos euros);
- Lote 6: 315.500 € (trezentos e quinze mil e quinhentos euros);
- Lote 7: 315.500 € (trezentos e quinze mil e quinhentos euros);
- Lote 8: 315.500 € (trezentos e quinze mil e quinhentos euros);
- Lote 9: 315.500 € (trezentos e quinze mil e quinhentos euros).

Valor das infraestruturas: 2.000.000 € (dois milhões de euros)

Olhão: 18 de Abril de 2016

A Comissão de Avaliação

  
\_\_\_\_\_  
(Carlos Lopes, Eng.º)

  
\_\_\_\_\_  
(Ana Frade, Arq.º)

\_\_\_\_\_  
(Rui Evaristo, Eng.º Tec.)

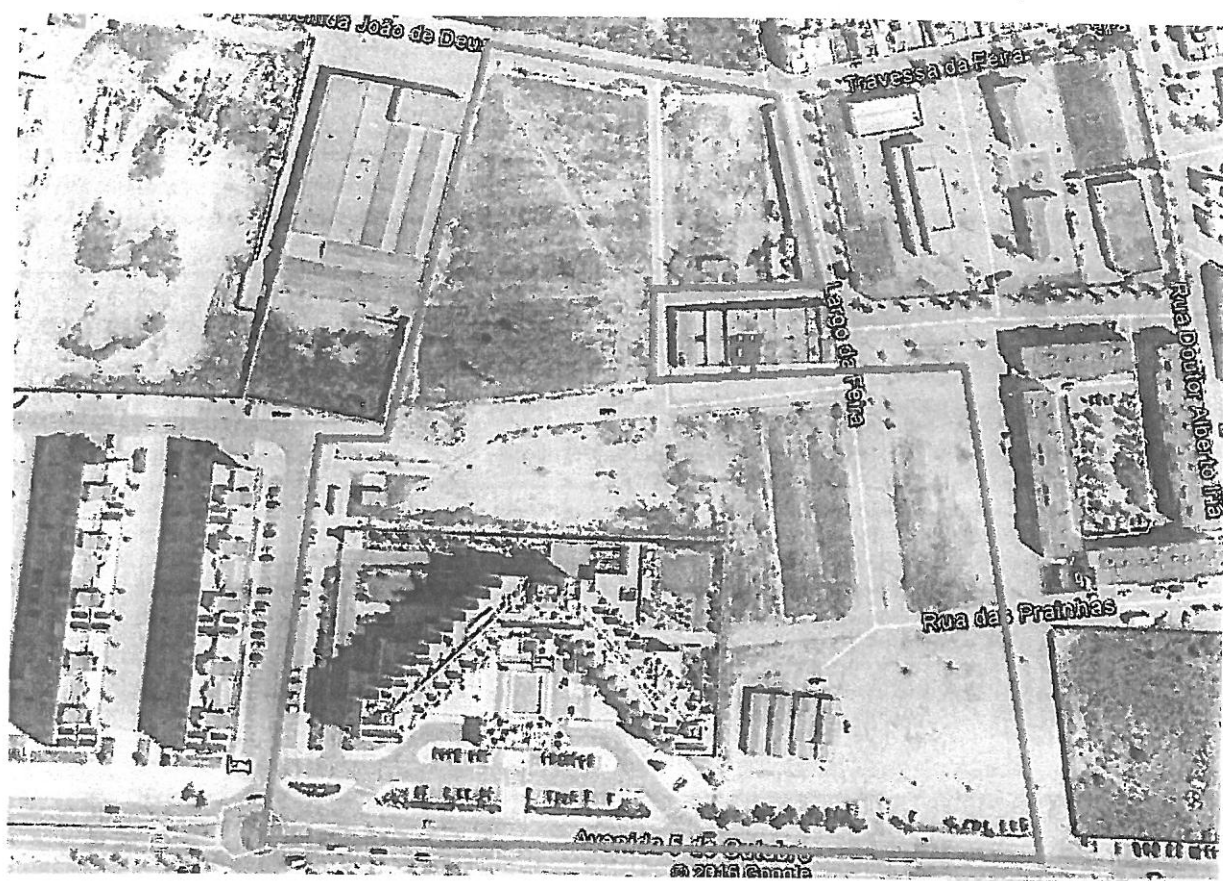


28.  
S.  
M

## 7 ANEXOS

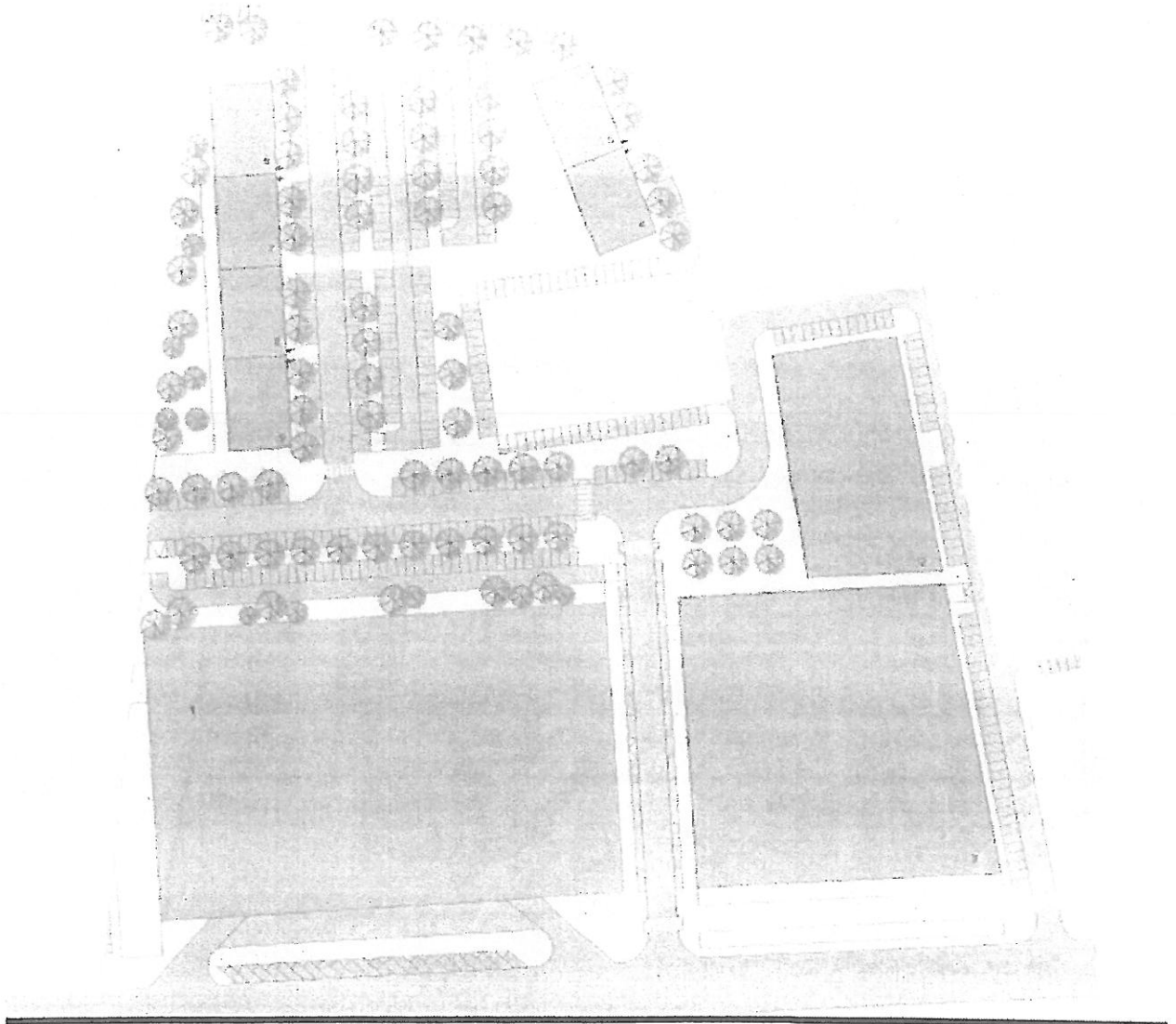
### 7.1 ANEXO 1

#### 7.1.1 Planta de localização



7.1.2 Planta Síntese – Alterações do loteamento

**i) Planta Síntese - Alterações**



28  
21.

ii) Quadro síntese de edificabilidade

QUADRO SÍNTESE DA EDIFICABILIDADE

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

Vista Parcela	Área do Lote (m <sup>2</sup> )	Polígono de implantação	Área de implantação (m <sup>2</sup> )	Área do Lote (m <sup>2</sup> )	Área bruta de construção (m <sup>2</sup> )				Nº áreas	Nº Fogos	Saldo
					Habitável	Comercial	Habitáveis Temporais	Total			
1	1000	1000	4800	4800	0	0	12000	12000	0	0	0
2	1000	1000	1800	1800	0	0	6000	6000	0	0	0
3	6225	5000	3000	3000	0	0	15000	15000	0	0	0
4	425	425	425	425	2125	0	0	2125	0	15	15
5	425	425	425	425	2125	0	0	2125	0	15	15
6	425	425	425	425	2125	0	0	2125	0	15	15
7	425	425	425	425	2125	0	0	2125	0	15	15
8	425	425	425	425	2125	0	0	2125	0	15	15
9	425	425	425	425	2125	0	0	2125	0	15	15
<b>TOTAL</b>	<b>21036</b>	<b>1750</b>	<b>1750</b>	<b>1750</b>	<b>12750</b>	<b>0</b>	<b>30000</b>	<b>42750</b>	<b>0</b>	<b>60</b>	<b>60</b>

- 1) Ocupação: Terrestre - o nº de alojamentos será definido no projeto de arquitectura
- 2) Tendo em conta o facto de existir para o número de lugares de estacionamento por baseadas na capacidade de alojamento, o número de lugares previsto em espaço privado deverá ser como referenciado, um lugar de estacionamento adicional de 37% em espaço público

ÁREA TOTAL DO TERRENO	60 708,95 m <sup>2</sup>
ÁREA DOS LOTES	21 036,00 m <sup>2</sup>
EQUIPAMENTOS COLECTIVOS	
ESPAÇOS VERDES E DE UTILIZAÇÃO COLECTIVA	3 092,33 m <sup>2</sup>
ESTACIONAMENTOS PÚBLICOS	6 539,89 m <sup>2</sup>
ARRUAMENTOS	17 972,30 m <sup>2</sup>
PASSEIOS	12 068,43 m <sup>2</sup>



## 7.2 ANEXO 2

### 7.2.1 Custos de construção

#### 7.2.1.1 Edifícios

Local.	Custo (€/m <sup>2</sup> )	Lotes	Áreas (m <sup>2</sup> )		Custos (€)		
			Br. Const.	Cave	Br. Const.	Cave	
1ª Linha	700,00	3	15 000,00	3 000,00	10 500 000,00	1 050 000,00	
2ª Linha	650,00	2	6 400,00	1 600,00	4 160 000,00	560 000,00	
3ª Linha	600,00	4 a 9	12 750,00	2 550,00	7 650 000,00	892 500,00	
Caves	350,00						
<b>CUSTOS PARCIAIS (€)</b>					<b>22 310 000,00</b>	<b>2 502 500,00</b>	
<b>CUSTO TOTAL (€)</b>					<b>24 812 500,00</b>		

#### 7.2.1.2 Infraestruturas

Área da rede viária (m<sup>2</sup>) 24 512,00  
Custo/m<sup>2</sup> 29,00

	% Total	Custos Parciais (€)
IE Viárias	35,50%	710 000,00
IE Drenag. águas residuais domésticas e pluviais	13,50%	270 000,00
IF Abastecimento águas	4,00%	80 000,00
IL Electricidade e Telecomunicações	25,50%	510 000,00
IE Rede de gás	3,50%	70 000,00
Diversas (RSU, sinaliz., segur., espaços verdes e outras)	18,00%	360 000,00
<b>VALOR ESTIMADO DAS INFRAESTRUTURAS</b>		<b>2 000 000,00</b>

### 7.2.2 Vendas

Local.	Custo (€/m <sup>2</sup> )	Lotes	Ab Priv. (m <sup>2</sup> )	Receitas (€)
1ª Linha	1 650,00	3	13 800,00	22 770 000,00
2ª Linha	1 525,00	2	5 888,00	8 979 200,00
3ª Linha	1 350,00	4 a 9	11 730,00	15 835 500,00
Caves	375,00			
<b>TOTAL CUSTO CONSTRUÇÃO (€)</b>				<b>47 584 700,00</b>

OBS: A Ab Privativa corresponde a 92% da área bruta de construção máxima, sendo os restantes 8% correspondentes à área comum.



### 7.3 ANEXO 3

#### 7.3.1 Valor atual dos lotes

Coefficientes de repartição:

1ª Linha: 1,20  
2ª Linha: 1,05  
3ª Linha: 0,75

Valor do terreno líquido: 6 760 024,00 €

Lotes	Área do Lote (m <sup>2</sup> )	Área Impl. Máx (m <sup>2</sup> )	Área Bruta de Const. Máxima (m <sup>2</sup> )				Localiz.	Coef. Repartição	Valor dos Lotes
			Habitação	Com/Serv	Hab/Turís.	Total			
1	10 000,00	4 600,00	0,00	0,00	12 500,00	12 500,00	Foi vendido em agosto/2008 por 1.060.000 €		
2	2 261,00	1 600,00	0,00	0,00	6 400,00	6 400,00	2ª linha	1,05	1 330 200,00 €
3	6 225,00	3 000,00	0,00	0,00	15 000,00	15 000,00	1ª linha	1,20	3 563 100,00 €
4	425,00	425,00	2 125,00	0,00	0,00	2 125,00	3ª linha	0,75	315 500,00 €
5	425,00	425,00	2 125,00	0,00	0,00	2 125,00	3ª linha	0,75	315 500,00 €
6	425,00	425,00	2 125,00	0,00	0,00	2 125,00	3ª linha	0,75	315 500,00 €
7	425,00	425,00	2 125,00	0,00	0,00	2 125,00	3ª linha	0,75	315 500,00 €
8	425,00	425,00	2 125,00	0,00	0,00	2 125,00	3ª linha	0,75	315 500,00 €
9	425,00	425,00	2 125,00	0,00	0,00	2 125,00	3ª linha	0,75	315 500,00 €
<b>Totais</b>	<b>11 036,00</b>	<b>7 150,00</b>	<b>12 750,00</b>	<b>0,00</b>	<b>21 400,00</b>	<b>34 150,00</b>			





Assembleia Municipal de Olhão  
Sessão Ordinária de 27 de Janeiro de 2017

## DECLARAÇÃO DE VOTO

O(s) signatário(s) eleito(s) pela CDU na Assembleia Municipal de Olhão, nos termos e ao abrigo do nº1 do artº 58º da Lei nº 75/2013, de 12 de Setembro, apresenta(m) a sua declaração de voto, que desejam fazer constar da ata, relativamente à Proposta da CMO n.º 5/2017 – **Alteração e Aprovação das peças do Procedimento de Hasta Pública dos Lotes Dois e Três do Loteamento Municipal, sito em Brancanes, denominado Porto de Recreio de Olhão**, presente na Sessão Extraordinária da Assembleia Municipal de Olhão de 27 Janeiro 2017, pelos seguintes motivos:

- 1- Na reunião de A.M de 24 de Junho de 2016, foi aprovado o procedimento de hasta pública para alienação dos lotes de terreno denominados lotes dois e três do Loteamento Municipal, sito em Brancanes, denominado Porto de Recreio de Olhão.
- 2- A votação do documento referido contou com a abstenção da CDU, conforme declaração então apresentada e anexa à acta da citada reunião de Assembleia Municipal.
- 3- A proposta agora apresentada contém alterações que em nada alteram o espírito da proposta inicial.

Assim, pelo acima exposto e por questão de coerência com a votação no documento inicial, o nosso voto não poderá deixar de ser a **ABSTENÇÃO**.

**Os Eleitos da CDU**

\_\_\_\_\_  
  
 \_\_\_\_\_  
  
 \_\_\_\_\_

**Olhão, 27 de Janeiro 2017**



ASSEMBLEIA MUNICIPAL DE OLHÃO

Reunião de 27 / 07 / 17

A proposta foi aprovada

Por maioria / unanimidade com os votos:

FAVORÁVEIS \_\_\_\_\_

ABSTENÇÕES \_\_\_\_\_

CONTRA \_\_\_\_\_

Alteração do Acordo de Execução com a Junta de Freguesia de Quelfes.

Proposta n.º 6/2017

Atendendo que é da competência da Câmara Municipal de Olhão, nos termos do n.º 1 e 2, do art.º 132 do anexo I do Regime Jurídico das Autarquias Locais, aprovado pela Lei n.º 75/2013, de 12 de Setembro, concretizar a delegação legal de competências nas Juntas de Freguesia.

Considerando que a produção dos efeitos desta delegação legal está dependente da celebração de um acordo de execução nos termos do art.º 133, e que o acordo existente, devidamente aprovado pelo órgão executivo municipal a 27 de Maio de 2015 e pelo órgão deliberativo municipal a 1 de Junho de 2015, já não se demonstra adequado ao inicialmente previsto, nomeadamente pela verificação da enorme extensão das áreas delegadas e das necessidades de adequação dos materiais e pessoal previstos à realidade existente, para um rigoroso cumprimento das devidas obrigações de cada contraente público para o ano de 2017.

E recordando que o exercício destas competências pelas Freguesias não determina o aumento da despesa pública global, promove o aumento da eficiência da gestão e dos ganhos de eficácia dos recursos por parte das Autarquias Locais e concretiza uma boa articulação entre o Município e as Freguesias.

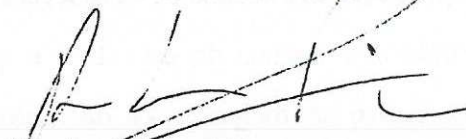
Será pois necessário promover uma alteração ao Anexo 1 do Acordo de Execução, que se junta devidamente alterado, sendo que onde se lia *Competência Delegada – Jardins, Rubrica de Pessoal a Contratar, valor 80.000,00€*, dever-se-á ler *Competência Delegada – Jardins, Rubrica de Pessoal a Contratar, valor 100.000,00€*, onde se lia *Competência Delegada – Jardins, Rubrica de Equipamentos e Outros, 40.000,00€*, dever-se-á ler *Competência Delegada – Jardins, Rubrica de Equipamentos, 25.000,00€* e *Competência Delegada – Jardins, Rubrica de Outros Bens, 52.000,00€*, sendo que igualmente onde antes se lia *Total Global, 145.000,00€*, dever-se-á ler *Total Global, 177.000,00€*.



Tenho a honra de propor que a Câmara Municipal de Olhão delibere submeter à Assembleia Municipal, para efeitos de autorização, a presente proposta de alteração do Anexo I do acordo de execução celebrado com a Junta de Freguesia de Quelfes, de acordo com o previsto na alínea m) do n.º 1 do art.º 33, conjugado com a alínea k) do n.º 1 do art.º 25, ambos da Lei n.º 75/2013, de 12 de Setembro.

Olhão, 16 de Janeiro 2017

O Presidente da Câmara Municipal



(António Miguel Ventura Pina)

24.  
21.

ANEXO 1

Junta de Freguesia de Quelfes

Valores a transferir

Competências Delegadas	Rubricas	Valor
Jardins	Pessoal Transferido CMO	0,00 €
	Pessoal a Contratar	100.000,00 €
	Equipamento	25.000,00 €
	Outros Bens	52.000,00 €
	<b>TOTAL</b>	<b>177.000,00 €</b>
Total Global		177.000,00 €







Reunião Ordinária 18-01-2017

98.  
71.

## MUNICÍPIO DE OLHÃO

### **PROPOSTA NÚMERO SEIS DE DOIS MIL E DEZASSETE – ALTERAÇÃO DO ACORDO DE EXECUÇÃO COM A JUNTA DE FREGUESIA DE QUELFES.-**

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





ASSEMBLEIA MUNICIPAL DE OLHÃO  
DESPACHO

Incluir na Ordem do dia na Sessão da  
Assembleia Municipal de 19/06/2015

O Presidente da Assembleia Municipal:

*José Santana*

12/06/2015

*JS*



*JS*

Proposta n.º 59/2015

Celebração de Acordo de Execução com a Junta de Freguesia de Quelfes.

Atendendo que é da competência da Câmara Municipal de Olhão, nos termos do n.º 1 e 2, do art.º 132 do anexo I do Regime Jurídico das Autarquias Locais, aprovado pela Lei n.º 75/2013, de 12 de Setembro, concretizar a delegação legal de competências nas Juntas de Freguesia.

Considerando que a produção dos efeitos desta delegação legal está dependente da celebração de um acordo de execução nos termos do art.º 133.

E recordando que o exercício destas competências pelas Freguesias não determina o aumento da despesa pública global, promove o aumento da eficiência da gestão e dos ganhos de eficácia dos recursos por parte das Autarquias Locais e concretiza uma boa articulação entre o Município e as Freguesias.

Tenho a honra de propor que a Câmara Municipal de Olhão delibere submeter à Assembleia Municipal, para efeitos de autorização, a presente proposta de celebração de acordo de execução com a Junta de Freguesia de Quelfes, de acordo com o previsto na alínea m) do n.º 1 do art.º 33, conjugado com a alínea k) do n.º 1 do art.º 25, ambos da Lei n.º 75/2013, de 12 de Setembro.

Olhão, 13 de Maio de 2015

ASSEMBLEIA MUNICIPAL DE OLHÃO	
Reunião de	<u>19/06/15</u>
A proposta foi aprovada	<u>por maioria / unanimidade</u>
Por maioria / unanimidade com os votos:	<u>FAVORÁVEIS 21 VOTOS</u>
	<u>(PS, PSD, CDU e UR)</u>
ABSTENÇÕES	<u>3 VOTOS</u>
	<u>(C&amp;F)</u>
CONTRA	<u>/</u>

O Presidente da Câmara Municipal

*António Miguel Ventura Pina*

(António Miguel Ventura Pina)





*Handwritten signatures*

## ACORDO DE EXECUÇÃO

Entre:

O Município de Olhão, NIPC 506 321 894, com sede no Largo Sebastião Martins Mestre, em Olhão, representado neste ato pelo Exmo. Sr. Presidente da Câmara Municipal, Dr. António Miguel Ventura Pina;

E,

A Freguesia de Quelfes;

Considerando:

- Que, nos termos do n.º 1 e 2, do artigo 132.º, do anexo I, do regime jurídico das autarquias locais aprovado pela Lei n.º 75/2013, de 12 de Setembro, se prevê a delegação nas juntas de freguesia das competências aí expressamente referidas;
- Que a produção dos efeitos desta delegação legal estão dependentes da celebração de um acordo de execução nos termos do artigo 133.º;
- Que o exercício destas competências pela freguesia não determina o aumento da despesa pública global; promove o aumento da eficiência da gestão e dos ganhos de eficácia dos recursos por parte das autarquias locais; e concretiza uma boa articulação entre o município e a freguesia.

**É celebrado o presente acordo de execução,**

Que se regerá pelas seguintes cláusulas:

### **Cláusula 1ª Objeto**

O presente acordo de execução concretiza a delegação na Freguesia de Quelfes das seguintes competências da Câmara Municipal:

- a) Gestão e manutenção dos espaços verdes, incluindo os espaços verdes nos estabelecimentos de ensino Pré-Escolar e básico existentes na Freguesia de Quelfes, exceto nas áreas objeto de contrato de prestação de serviços celebrado entre o município e entidade privada;
- b) Fiscalização no domínio da utilização e ocupação da via pública e afixação de publicidade de natureza comercial.





#### **Cláusula 2.ª**

##### **Gestão e manutenção dos espaços verdes**

1. Os espaços verdes objeto do presente acordo consistem em espaços integrantes do domínio municipal, de livre acesso público, que se destinam à utilização pelos cidadãos em atividades de estadia, recreio e lazer ao ar livre, designadamente jardins, rotundas ajardinadas e canteiros.
2. A gestão e manutenção dos espaços verdes consiste na sua conservação, arranjo e limpeza tendo em atenção critérios como a dimensão da área verde a tratar, tipologia dos espaços e o desgaste a que estão sujeitos.
3. A delegação desta competência entrará em vigor a partir do primeiro dia de Julho de 2015.

#### **Cláusula 3.ª**

##### **Fiscalização nos domínios da utilização e ocupação da via pública e afixação de publicidade de natureza comercial**

1. Cabe à Freguesia de Quelfes colaborar com os serviços de Fiscalização Municipal nos domínios da utilização da via pública e afixação de publicidade de natureza comercial.
2. No âmbito do dever de colaboração referido no número anterior, deve a Freguesia de Quelfes, após entrega mensal pela Autarquia da listagem dos requerimentos entregues no âmbito do licenciamento zero nos domínios referidos, informar os serviços de Fiscalização Municipal do cumprimento, pelos particulares, das normas legais aplicáveis.
3. A Freguesia de Quelfes acompanhará, sempre que se demonstre necessário, as ações de fiscalização efetuadas pelos serviços municipais ou outras entidades competentes, desde que previamente comunicadas com 5 dias de antecedência.
4. A delegação desta competência entrará em vigor a partir da data de celebração do presente acordo.

#### **Cláusula 4.ª**

##### **Obrigações das partes**

1. Constituem obrigações da Câmara Municipal:
  - a) Transferir para a Freguesia de Quelfes as verbas necessárias ao exercício das competências delegadas, incluindo 25 % do valor global das taxas relativas à utilização da via pública e de afixação de publicidade de natureza comercial nas áreas de competência territorial da Freguesia de Quelfes.
  - b) Apoiar tecnicamente a Freguesia de Quelfes;



2. Constituem obrigações da Freguesia de Quelfes;
- a) Exercer as competências delegadas de modo eficiente e eficaz;
  - b) Prestar as informações que a Câmara Municipal lhe peça sobre os atos praticados no exercício das competências delegadas;
  - c) Dar conhecimento, no prazo de 5 dias, à Câmara Municipal de toda e qualquer situação de que tenha conhecimento e que possa vir a prejudicar, impedir, tornar mais oneroso ou difícil o exercício das competências delegadas;
  - d) Remeter-lhe os relatórios referidos na cláusula 14.ª, nos quais será prestada informação circunstanciada sobre o exercício das competências delegadas.

**Cláusula 5ª**  
**Apoio Financeiro**

1. A Câmara Municipal apoiará financeiramente a Freguesia de Quelfes dotando-a com as verbas necessárias ao desempenho das competências delegadas, com o limite máximo anual constante no Anexo I do presente acordo de execução do qual faz parte integrante, sem prejuízo do previsto na alínea a) do n.º 1 da cláusula 5.ª.
2. As verbas acima mencionadas são estritamente consignadas às competências delegadas pelo presente acordo.
3. As transferências financeiras serão efetuadas em duodécimos, a efetuar até ao dia 15 de cada mês.
4. No final do ano, após a análise efetuada pelos serviços da Câmara Municipal referida no n.º 7 da cláusula 14.ª, se se verificar que a totalidade das transferências financeiras são superiores às despesas reportadas, essas importâncias transitam como saldo para as despesas do exercício referente ao ano seguinte, sem prejuízo de eventual modificação do acordo, nos termos da cláusula 11.ª.
5. No ano de celebração do presente acordo as transferências financeiras corresponderão aos meses subsequentes à data da celebração, sem prejuízo do previsto nas cláusulas 2.ª e 3.ª, assim como do disposto no Anexo I.

**Cláusula 6ª**  
**Apoio Técnico**

A Câmara Municipal prestará o apoio técnico necessário de que a Freguesia de Quelfes careça para o cabal exercício das competências delegadas e que consistirá designadamente na emissão de pareceres de carácter técnico ou jurídico e de





*JS*  
*Al.*

recomendações sempre que tal for necessário e adequado, na medida das possibilidades da Câmara Municipal.

**Cláusula 7ª**  
**Vigência do acordo**

A duração do presente contrato coincide com a duração do mandato da Assembleia Municipal e considera-se renovado após a instalação deste órgão.

**Cláusula 8ª**  
**Cessação do acordo**

1. O presente acordo pode cessar por resolução em caso de incumprimento da contraparte ou por motivos de relevante interesse público devidamente justificados.
2. O presente acordo renovar-se-á após a instalação do órgão deliberativo do Município.
3. A cessação do presente acordo não poderá nunca por em causa a continuidade do serviço público, cabendo à Câmara Municipal o exercício das competências para as quais o acordo tenha deixado de vigorar.

**Cláusula 9ª**  
**Modificações ao acordo**

1. O presente acordo poderá ser modificado, por acordo entre as partes, pela forma escrita.
2. O presente acordo de execução é insuscetível de revogação.

**Cláusula 10ª**  
**Aprovação**

O presente acordo foi aprovado na sessão da Assembleia Municipal de \_\_\_\_ Junho de 2015 e na sessão da Assembleia de Freguesia de \_\_\_\_ de Junho de 2015.

**Cláusula 11ª**  
**Publicidade**

Após a sua aprovação, o presente acordo será disponibilizado na página web do Município, com o endereço [www.cm-olhao.pt](http://www.cm-olhao.pt) e na página web da Freguesia de Quelfes, e afixado em local próprio nas respetivas sedes.



918.  
Jh-

#### **Cláusula 12.ª** **Controlo**

1. A Freguesia de Quelfes submete à apreciação da Câmara Municipal um *Relatório Mensal de Avaliação das Competências Transferidas* pelo presente acordo, acompanhado dos documentos comprovativos da despesa referente aos recursos financeiros disponibilizados pela Câmara Municipal.
2. O *Relatório de Avaliação das Competências Transferidas* deverá ser preenchido nos termos da minuta constante no Anexo II.
3. Os relatórios serão remetidos à Câmara Municipal com periodicidade trimestral, até ao décimo quinto dia do mês seguinte.
4. Os relatórios que não sejam acompanhados dos documentos de despesa relativos aos recursos financeiros disponibilizados pela Câmara Municipal importam a devolução dos mesmos.
5. Os relatórios ficam sujeitos a apreciação da Câmara Municipal que, no prazo máximo de 10 dias úteis, os aprovará ou devolverá à Freguesia de Quelfes com a identificação clara dos itens e demais termos em que o relatório ou respetiva documentação deverá ser objeto de retificação.
6. Sempre que a Junta de Freguesia se oponha à retificação prevista no número anterior, deve apresentar, em 10 dias úteis, reclamação em que especifique a natureza dos vícios, erros ou faltas relativas às propostas de alteração da Câmara Municipal, sob pena de se considerar aceite a retificação.
7. Os relatórios mensais de avaliação das competências transferidas para a Freguesia de Quelfes serão objeto de análise trimestral, a prestar pelos serviços da Câmara Municipal, para averiguação do ponto de situação.
8. A Câmara Municipal remete, semestralmente, para conhecimento da Assembleia Municipal os relatórios elaborados pela Freguesia de Quelfes, acompanhados da análise dos serviços camarários referida no número anterior.

#### **Cláusula 13.ª** **Cabimento e compromisso**

1. O encargo resultante deste acordo será satisfeito pela seguinte dotação do orçamento em vigor, na qual o encargo tem cabimento e fica cativo: classificação orgânica – \_\_\_\_\_ e classificação económica – \_\_\_\_\_.
2. Ao presente acordo foi atribuído, em cumprimento da Lei n.º 8/2012, de 21 de fevereiro, o número de compromisso sequencial n.º \_\_\_\_\_, de \_\_\_ de Junho de 2015.





*ps.*

3. A autorização para a assunção de compromisso plurianual foi aprovada pela Assembleia Municipal de Olhão, em sessão realizada no dia \_\_ de Junho de 2015, nos termos e ao abrigo do disposto nos artigos 6º, nº 1, alínea c) da Lei n.º 8/2012, de 21 de fevereiro.

Olhão, \_ de Junho de 2015

Pela Câmara Municipal de Olhão

---

Pela Freguesia de Quelfes

---



## ANEXO 1

Junta de Freguesia de Quelfes

## Valores a transferir

Competências Delegadas	Rubricas	Valor
Jardins	Pessoal Transferido CMO	0,00- €
	Pessoal a Contratar	80.000,00 €
	Equipamento e Outros	40.000,00€ <sup>1</sup>
	<b>TOTAL</b>	<b>120.000,00 €</b>

<b>Total Global</b>	<b>145.000,00 €</b>
---------------------	---------------------

---

<sup>1</sup> No primeiro ano de execução, e apenas neste, acrescerá a esta rubrica o valor de 25.000.00€, a título de reforço da verba a transferir atendendo à necessária infraestruturização dos equipamentos existentes.









27-05-2015



S. R.

MUNICÍPIO DE OLHÃO

**PROPOSTA NÚMERO CINQUENTA E NOVE BARRA DOIS MIL E QUINZE -  
CELEBRAÇÃO DE ACORDO DE EXECUÇÃO COM A JUNTA DE FREGUESIA  
DE QUELFES** - Presente uma proposta subscrita pelo senhor Presidente, referente ao  
assunto em título, cuja cópia se encontra em anexo à minuta da presente ata. Aprovado por  
unanimidade dos votos.-----

