

**ATA 7/2019**

Apurada por  
Unanidade

--- Ao vigésimo dia do mês de dezembro do ano de dois mil e dezanove, reuniu a Assembleia Municipal de Mafra, na segunda sessão extraordinária do ano de dois mil e dezanove, no edifício do Sporting Clube do Livramento, sito na Rua Principal, 10 - Livramento, com a seguinte ordem de trabalhos: **1)** Regulamento de Atribuição de Benefícios Fiscais do Município de Mafra; **2)** Regulamento do Conselho Municipal de Segurança de Mafra; **3)** Assunção de compromissos plurianuais pelos SMAS; **4)** Contrato de Gestão entre o Município de Mafra e a Giatul - Actividades Lúdicas, Infraestruturas e Rodovias, E.M., S.A.; **5)** Aquisição do complexo edificado denominado "Quinta de Santo António" sito na Venda do Pinheiro; **6)** Transferência de competências para os órgãos municipais no domínio do património imobiliário público sem utilização; **7)** Plano de Pormenor da Área de Actividades Económicas da Carrasqueira - Envio para aprovação; **8)** Alteração aos Estatutos do Matadouro Regional de Mafra, EM, SA; **9)** Encontro de contas com a Be Water no âmbito do Acordo de Transação. -----

--- Quando eram vinte e uma horas, o Senhor Presidente da Assembleia Municipal, José Alves Bizarro Duarte, deu por iniciada a sessão. De seguida, procedeu à chamada. Verificou-se a presença dos seguintes membros: Ana Pereira Lourenço Pinto Marques de Gomes Guerra, que substituiu David Soares Sardinha Alves; Andreia Filipa Lourenço Duarte (Presidente da Freguesia da Carvoeira); Artur Marques de Almeida Claudino; Bruno Alexandre Lourenço Ribeiro; Carlos Alberto dos Reis; Cecília Maria Miranda Duarte (Presidente da Freguesia de Santo Isidoro); Cristina Lucília Gonçalves Loureiro; Domingos Joaquim Filipe dos Santos; Elísio Varandas dos Santos (Presidente da União das Freguesias de Igreja Nova e Cheleiros); Fernando Alberto Alves Fernandes, que substituiu António Alvaro da Silva dos Santos e Silva; Ivo Tiago Marques Caracol, que substituiu José António Petulante Parente; Jaime Acúrcio Carvalho de Oliveira; João Lima Pereira Gaito; Joaquim Filipe Abreu dos Santos (Presidente da Junta da Freguesia da Ericeira); Jorge Manuel Zeferino Lourenço (Presidente da União das Freguesias de Venda do Pinheiro e Santo Estevão das Galés); José António de Oliveira Costa (Presidente da União das Freguesias de Enxara do Bispo, Gradil e Vila Franca do Rosário); José Carlos da Purificação Dantas, que substituiu Ana Rita Guerreiro Pinto; José Eduardo Libânio da Silva; José Faustino Carreira (Presidente da Freguesia do Milharado); José Lourenço Alves do Nascimento, que substituiu Zélia Cristina Cipriano Marcelino Rolo; José Martínez da Silva; Júlio Manuel Lopes; Leila Isabel Inácio Alexandre; Maria de Fátima Mendes Alves Ferreira Caracol (Presidente da Freguesia de Mafra); Maria Inês Costa Inácio (Presidente da União das Freguesias de Azeira e Sobral da Abelheira); Maria Isilda Viscata Lourenço de Oliveira Pegado; Maria João Alves Moreira; Matilde Filipe Batalha Camilo; Miguel Alexandre da Silva Samora; Miguel Ângelo da Silva Correia; Nazaré Maria Martins Gomes Mota; Nuno Miguel da Silva Duarte, que substituiu João Pedro Carvalho Pereira; Pedro Alexandre Mota da Silva Ramos; Rui Diogo Gomes da Silva, que substituiu Marta Lisa Mendonça Marques O'Neil; Vítor Manuel Ferreira Gomes (Presidente da União das Freguesias de Malveira e São Miguel de Alcainça) e, por último, José Alves Bizarro Duarte (Presidente da Assembleia Municipal).-----

--- Estiveram ausentes os seguintes membros: Carlos Manuel Antunes Póvoa (Presidente da Freguesia da Encarnação) e Pedro Alexandre Mota da Silva Ramos, cujas faltas foram justificadas.-----

--- Por parte da Câmara Municipal, estiveram presentes o Senhor Presidente da Câmara Municipal, Hélder António Guerra de Sousa Silva, e os Senhores Vereadores José Manuel Antunes Graça, em substituição de Rogério Monteiro da Costa, Joaquim Francisco da Silva Sardinha, Sérgio Alberto Marques dos Santos, Aldevina Maria Machado Rodrigues, Hugo Manuel Moreira Luís, Célia Maria Duarte Batalha Fernandes, José António Paulo Felgueiras e Lúcia Maria Quitério da Silva Bonifácio de Carvalho. -----

*ATA DA SESSÃO EXTRAORDINÁRIA DE VINTE DE DEZEMBRO DE DOIS MIL E DEZANOVE*

--- Verificada a existência de quórum, o Senhor Presidente da Assembleia Municipal de Mafra, José Alves Bizarro Duarte, depois de cumprimentar o público presente nesta sessão, deu a palavra à Senhora Presidente da União das Freguesias de Azueira e Sobral da Abelheira, como é habitual nestas sessões descentralizadas. -----

--- Tomou a palavra a Senhora Presidente da União das Freguesias de Azueira e Sobral da Abelheira, que felicitou o Senhor Presidente da Assembleia Municipal pela concretização das sessões descentralizadas deste órgão e endereçou agradecimentos à direção do Sporting Clube do Livramento pela cedência de instalações, considerando uma oportunidade relevante que contribui para aproximar e envolver os fregueses nas principais decisões do poder local. Agradeceu, ainda, publicamente, em nome do Executivo, ao Senhor Presidente da Câmara Municipal, por todos os projetos concretizados e, ainda, por concretizar, os quais são de extrema importância para os fregueses desta União de Freguesias. Aproveitando a presença de todos, destacou a última intervenção efetuada neste espaço pela Câmara Municipal, a substituição da cobertura deste pavilhão. Seguidamente, deu nota das obras esperadas nesta localidade, como sejam o Posto da GNR, o qual terá as suas instalações na antiga escola da Azueira; a Casa da Cultura, nas antigas instalações da Casa do Povo; a requalificação do Largo da Quinta do Campo, de forma a criar uma nova centralidade; e, ainda, o início do alcatroamento da Bandalhoeira. Por último, como nos aproximamos da quadra natalícia, desejou a todos e às suas famílias um feliz Natal e um próspero ano novo. -----

**--- PERÍODO DE "INTERVENÇÃO DO PÚBLICO": -----**

--- O Senhor Presidente da Assembleia Municipal deu início ao período de "Intervenção do Público", informando que estava inscrito o Senhor Afonso Paulo Henriques, residente na Estrada da Ponte, em Santo Isidoro. -----

--- Interveio o munícipe Senhor Afonso Paulo Henriques sobre o tema da mobilidade elétrica, questionando o que está previsto fazer nesta matéria para o próximo ano. Pronunciou-se sobre o concurso público para a instalação de treze postos de carregamento rápido de veículos elétricos, que impõe uma série de condições técnicas, as quais, na sua opinião, não são as mais corretas, pois estes postos não deveriam ser do tipo de carregamento rápido, mais indicados para quem está de viagem, e não para os cidadãos que utilizam no seu dia a dia, pois estes precisam de postos onde possam deixar o carro a carregar quando vão trabalhar. Teceu algumas considerações sobre o processo em apreço, sugerindo que fosse lançado um novo procedimento, com outras regras, sem ser por concurso público, no sentido de serem disponibilizados todos os espaços de estacionamento do Município, para neles ser colocado um posto de carregamento normal, devendo para tal existir uma maior abertura, por parte da Câmara, para convidar as empresas a proceder à referida instalação. -----

--- O Senhor Presidente da Assembleia Municipal deu a palavra ao Senhor Presidente da Câmara Municipal. -----

--- Tomou a palavra o Senhor Presidente da Câmara Municipal que agradeceu à direção do Sporting Clube do Livramento pela disponibilização deste espaço. Dirigindo-se ao Senhor Afonso Paulo Henriques, discordou de algumas considerações, dizendo que existe lei para cumprir, razão pela qual se lançou o respetivo concurso público. Aclarou que os carregadores rápidos são os únicos que são passíveis de serem taxados e pagos, ao contrário dos carregadores semirrápidos e lentos, os quais já existem na Ericeira há cerca de quatro anos, sem que seja cobrada qualquer taxa, imputando custos de energia à empresa. Declarou que esta situação não é justa, uma vez que, quer se carregue o veículo em casa ou no posto de combustível, se deveria pagar sempre a energia consumida. Explicou, ainda, que, aquando do lançamento do concurso, foram auscultadas as empresas que estão no mercado, no sentido de identificar os locais com maior viabilidade nas diferentes localidades, sendo que apenas oito empresas vieram depois a concorrer. -----

--- O Senhor Presidente da Assembleia Municipal agradeceu a intervenção do público e, porque não se registou mais nenhum pedido por parte do público presente, passou de seguida ao Período da "Ordem do Dia". -----

**--- PERÍODO DA "ORDEM DO DIA": -----**

--- O Senhor Presidente da Assembleia Municipal de Mafra, José Alves Bizarro Duarte, deu início ao período da "Ordem do Dia". -----

--- **A mesa propôs, seguidamente, que os pontos um e dois fossem analisados em conjunto, mas que as respetivas votações de cada ponto fossem em separado. Ninguém se opôs.** -----

**--- 1. REGULAMENTO DE ATRIBUIÇÃO DE BENEFÍCIOS FISCAIS DO MUNICÍPIO DE MAFRA: -----****--- 2. REGULAMENTO DO CONSELHO MUNICIPAL DE SEGURANÇA DO MUNICÍPIO DE MAFRA: -----**

--- O Senhor Presidente da Assembleia Municipal introduziu **os pontos número um e dois** da ordem de trabalhos, conforme documentos apresentados, que se anexam à presente ata e que dela fazem parte integrante (anexo I e II), dando a palavra ao Senhor Presidente da Câmara Municipal para aditar alguma informação adicional que entenda necessário, apesar da informação ser suficientemente abrangente e esclarecedora. -----

--- O Senhor Presidente da Câmara Municipal explicou sobre a necessidade de ser criado o Regulamento de Atribuição de Benefícios Fiscais do Município de Mafra face à introdução de alterações no Regime Financeiro das Autarquias Locais e das Entidades Intermunicipais (RFALEI), que têm impacto nos poderes tributários de que os municípios dispõem, relativamente a impostos e outros tributos a cuja receita tenham direito, nomeadamente a concessão de isenções e benefícios fiscais. Assim, deu nota de que o presente regulamento aprova as condições e define os critérios vinculativos, para o reconhecimento de isenções totais ou parciais, objetivas ou subjetivas, no que concerne aos impostos próprios do Município, designadamente o Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI), o Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT) e a Derrama. Acrescentou, ainda, que também se encontra vertido o apoio ao associativismo, nomeadamente a isenção total do IMI, relativamente aos prédios propriedade das associações que são destinados à prossecução dos respetivos fins estatutários. Sobre a proposta de Regulamento do Conselho Municipal de Segurança de Mafra, referiu que o Decreto-Lei n.º 32/2019, de 4 de março, veio introduzir algumas alterações nestes Conselhos, tanto ao nível da sua composição, como da criação de um Conselho Restrito, sendo que no Conselho Alargado terão assento todos os Presidentes de Junta. -----

--- O Senhor Presidente da Assembleia questionou se existia alguém interessado para intervir sobre este ponto. -----

--- A Senhora Dona Matilde Filipe Batalha Camilo, no uso da palavra, declarou que o PAN irá votar contra este ponto, pelos motivos invocados no documento apresentado, o qual se anexa à presente ata e que dela faz parte integrante, sugerindo que possa ser tida em conta a aplicação de isenção da taxa de derrama como incentivo para discriminar positivamente as empresas não poluentes, que demonstrem sustentabilidade ambiental (anexo III). -----

--- Não se registando mais pedidos de intervenção, o Senhor Presidente da Assembleia Municipal colocou a votação **os pontos um e dois** da ordem do dia.----

**--- 1. REGULAMENTO DE ATRIBUIÇÃO DE BENEFÍCIOS FISCAIS DO MUNICÍPIO DE MAFRA: -----**

--- **A Assembleia Municipal, sob proposta do Presidente da Câmara, deliberou, por maioria, com vinte e cinco votos a favor (23 do PPD/PSD e 2 da CDU) e dez votos contra (9 do PS e 1 do PAN), ao abrigo do disposto no n.º 7 do artigo 112.º e no artigo 241.º, ambos da Constituição da República Portuguesa, atentas as disposições conjugadas do artigo 98.º do Código do Procedimento Administrativo, da alínea d) do artigo 15.º, e dos n.ºs 2, 3 e 9 do artigo 16.º, ambos do Regime Financeiro das Autarquias Locais e das Entidades Intermunicipais (RFALEI), aprovado pela Lei n.º 73/2013, de 3 de setembro, na sua versão atual, e nos termos da alínea i) do n.º 2 do artigo 25.º do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua redação atual, aprovar o Regulamento de Atribuição de Benefícios Fiscais do Município do**

**Município de Mafra, em anexo, o qual se dá por integralmente reproduzido para todos os efeitos legais. -----**

**--- 2. REGULAMENTO DO CONSELHO MUNICIPAL DE SEGURANÇA DO MUNICÍPIO DE MAFRA: -----**

**--- A Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal, apreciou, ao abrigo do disposto no n.º 1 do artigo 6.º da Lei n.º 33/98, de 18 de julho, na sua redação atual, a proposta de Regulamento do Conselho Municipal de Segurança do Município do Município de Mafra e, dado não existirem alterações a introduzir, atento o disposto no n.º 2 do artigo 6.º do mesmo diploma legal, deliberou, por unanimidade, à luz da alínea i) do n.º 2 do artigo 25.º do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua redação atual, aprovar o Regulamento do Conselho Municipal de Segurança do Município de Mafra. -----**

**--- 3. ASSUNÇÃO DE COMPROMISSOS PLURIANUAIS PELO SMAS – SERVIÇOS MUNICIPALIZADOS DE ÁGUA E SANEAMENTO DE MAFRA: -----**

**--- O Senhor Presidente da Assembleia Municipal introduziu o ponto número três da ordem de trabalhos, conforme documentos apresentados, que se anexam à presente ata e que dela fazem parte integrante (anexo IV), passando a palavra ao Senhor Presidente da Câmara para algum esclarecimento adicional. -----**

**--- O Senhor Presidente da Câmara aditou que se trata de um pedido de autorização para assunção de compromissos plurianuais referentes ao "Fornecimento de energia eléctrica, para as instalações alimentadas em média tensão, baixa tensão especial e baixa tensão normal dos Serviços Municipalizados de Água e Saneamento de Mafra".**

**--- Não se registando pedidos de intervenção, o Senhor Presidente da Assembleia Municipal colocou à votação o ponto número três da ordem do dia. -----**

**--- A Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal, deliberou, por unanimidade, nos termos da alínea c) do n.º 1 do artigo 6.º da Lei n.º 8/2012, de 21 de fevereiro, autorizar o reforço dos compromissos plurianuais apresentado pelo Conselho de Administração dos SMAS, conforme documentos em anexo. -----**

**--- 4. CONTRATO DE GESTÃO ENTRE O MUNICÍPIO DE MAFRA E A GIATUL – ACTIVIDADES LÚDICAS, INFRAESTRUTURAS E RODOVIAS, EM, SA: -----**

**--- O Senhor Presidente da Assembleia Municipal prosseguiu com o ponto quatro da ordem do dia, nos termos dos documentos apresentados, os quais se anexam à presente ata e que dela fazem parte integrante (anexo V), passando a palavra ao Senhor Presidente da Câmara Municipal. -----**

**--- O Senhor Presidente da Câmara Municipal começou por anunciar que amanhã será aberta ao público uma nova estação de autocaravanas, na Ericeira, e, nesse sentido, se propõe a celebração do Contrato de Gestão entre o Município de Mafra e a Giatul - Actividades Lúdicas, Infraestruturas e Rodovias, EM, SA, para que esta empresa, à semelhança do que acontece no Parque de Campismo de Mil Regos, possa fazer a gestão do espaço da nova estação de autocaravanas, pela sua proximidade e pelo conhecimento e vocação que tem. Por fim, no âmbito do autocaravanismo, informou que está em fase de desenvolvimento um outro projeto para o alto da Foz do Lizandro, num terreno propriedade deste Município. -----**

**--- O Senhor Presidente da Assembleia Municipal questionou se existia alguém interessado para intervir sobre este ponto. -----**

**--- Não se registando nenhum pedido de intervenção, o Senhor Presidente da Assembleia colocou a votação o ponto quatro da ordem do dia. -----**

**--- A Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal, deliberou, por unanimidade, nos termos das disposições conjugadas da alínea n) do n.º 1 do artigo 25.º do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua redação atual, e o regime jurídico da atividade empresarial local e das participações locais, aprovado pela Lei n.º 50/2012, de 31 de agosto, na sua redação atual, aprovar o Contrato de Gestão do Parque de Autocaravanismo de Mil Regos, a celebrar entre a Giatul – Actividades Lúdicas, Infraestruturas e Rodovias, EM, SA e o Município de Mafra, conforme minuta em anexo. -----**

**--- 5. AQUISIÇÃO DO COMPLEXO EDIFICADO DENOMINADO "QUINTA DE SANTO ANTÓNIO", SITO NA VENDA DO PINHEIRO: -----**

--- O Senhor Presidente da Assembleia Municipal prosseguiu com o **ponto cinco** da ordem do dia, nos termos dos documentos apresentados, os quais se anexam à presente ata e que dela fazem parte integrante (anexo VI), dando a palavra ao Senhor Presidente da Câmara Municipal. -----

--- O Senhor Presidente da Câmara explicou que a Quinta de Santo António, localizada estrategicamente na Venda do Pinheiro, apresenta há muito sinais de degradação, tendo a Câmara Municipal vindo a contactar a família, no sentido de apelar à sua recuperação. Explicou que a família deu conhecimento de que o espaço estava arrendado à Fundação EDP, existindo um litígio. Informou que só há um mês atrás este litígio foi resolvido em tribunal, estando a família disponível para vender o edificado à Câmara Municipal, nos termos da proposta que foi presente em reunião de Câmara. Face ao exposto, propôs a aquisição do referido prédio, nas condições propostas e acordadas entre as partes, visando a disponibilização de vários serviços públicos naquele local, bem como a expansão do estacionamento do Parque Ecológico e Intermodal da Venda do Pinheiro, que é contíguo. -----

--- O Senhor Presidente da Assembleia Municipal questionou se existia alguém interessado em intervir. -----

--- O Senhor Miguel Alexandre da Silva Samora tomou a palavra, proferindo um agradecimento especial ao Sporting Clube do Livramento, por receber, neste local, esta Assembleia Municipal. Quanto ao ponto em apreço, questionou sobre a oportunidade de permissão de utilização da Capela por parte da família para a realização de casamentos e batizados, de acordo com o contrato, quando se vai fazer um investimento de € 1.550.000,00 no edifício, incluindo a reabilitação da Capela, não conseguindo entender esta situação. Disse que a família, por um litígio com a Fundação EDP, deixou o edifício chegar àquele estado. Acrescentou que, na sua opinião, esta reabilitação é importante, acreditando que possa aumentar e melhorar a oferta de serviços públicos na Venda do Pinheiro, embora tenha dúvidas da oportunidade de deslocalizar, para aquele local, a sede da União das Freguesias, já que o atual edifício tem vinte anos e fica no centro da Venda do Pinheiro. Sumarizando, afirmou ser importante o Município fazer esta compra, mas a utilização da Capela, por parte da família, não faz qualquer tipo de sentido. -----

--- O Senhor Presidente da Câmara respondeu que a questão levantada pelo Senhor Miguel Alexandre da Silva Samora é uma não questão, já que a Câmara não compra o edificado para o deixar assim, pelo que todo o edificado é para ser requalificado e a Capela, uma vez restaurada, não é para a família, mas para toda a comunidade, onde a família se insere. Disse compreender as razões sentimentais que estão na base da solicitação da família e que talvez gostassem de lá ir casar ou batizar um neto. Concluindo, disse que as portas da Capela não vão estar fechadas e todos são bem-vindos. -----

--- Não se registando nenhum pedido de intervenção, o Senhor Presidente da Assembleia colocou a votação o **ponto cinco** da ordem do dia. -----

**--- A Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal, de 06 de dezembro de 2019, e despacho do Presidente da Câmara, de 17 de dezembro de 2019, ratificado na Reunião de Câmara de hoje, 20 de dezembro, deliberou, por unanimidade, nos termos do estabelecido na alínea i), do n.º 1, do artigo 25.º do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua redação atual, autorizar a aquisição do prédio sito na Venda do Pinheiro, com a área total de 7.051 m<sup>2</sup>, inscrito na matriz predial urbana sob o atual artigo 2541 da União das Freguesias de Venda do Pinheiro e Santo Estevão das Galés, anterior artigo 3915 da extinta Freguesia do Milharado e descrito na Conservatória do Registo Predial de Mafra sob o n.º 1174/19881230, da Freguesia do Milharado pelo valor de C 1.550.000,00 (um milhão quinhentos e cinquenta mil euros) nas seguintes condições: -----**

**- Pagamento do preço em 4 prestações, sendo pago, na data da celebração da respetiva escritura de compra e venda, o montante de C 400.000,00**

(quatrocentos mil euros) e o restante valor em dívida, pago em prestações anuais, constantes e sem juros, a vencer-se no dia e mês da celebração da escritura, até ao ano de dois mil e vinte e três, sendo duas prestações unitárias, no montante de € 400.000,00 (quatrocentos mil euros), e a última de € 350.000,00 (trezentos e cinquenta mil euros);-----

- O Município restaurar a Igreja que faz parte do conjunto, a qual foi recentemente vandalizada; -----

- Autorizar os vendedores e seus descendentes a poder utilizar a Igreja em cerimónias religiosas relativas à vida da sua família, designadamente casamentos e batizados, sendo que esta condição caducará se o Município decidir alienar o prédio; -----

- Autorizar, caso venha a ser requerido pelos vendedores, a cedência do crédito, relativo à parte do preço não pago, até à data da escritura, a instituição financeira que o adquira na mesma data; -----

- Realizar a escritura de compra e venda até final de março de 2020; -----

- Garantir, desde já, a segurança do imóvel. -----

#### --- 6. TRANSFERÊNCIA DE COMPETÊNCIAS PARA OS ÓRGÃOS MUNICIPAIS NO DOMÍNIO DO PATRIMÓNIO IMOBILIÁRIO SEM UTILIZAÇÃO: -----

--- O Senhor Presidente da Assembleia Municipal introduziu o ponto número seis da ordem do dia, conforme documentos apresentados, que se anexam à presente ata e que dela fazem parte integrante (anexo VII), dando a palavra ao Senhor Presidente da Câmara Municipal para aditar alguma informação adicional que entenda necessário. -----

--- Tomando a palavra, o Senhor Presidente da Câmara recordou que a Assembleia Municipal, por proposta da Câmara Municipal, deliberou não assumir nenhuma transferência de competências para os órgãos municipais, atendendo à falta de sustentação financeira do pacote proposto pelo Governo. No entanto, no que concerne ao domínio do património imobiliário sem utilização, considera-se que a questão é diferente, estando este Município disponível para receber o Forte de Nossa Senhora da Natividade, na Ericeira, mais conhecido pelo Forte da Guarda Fiscal ou pelas antigas instalações da GNR, que se encontra num estado de acentuada degradação e, ainda, o edifício da Lota que pertence à Doca Pesca, de modo a ser possível desenvolver projetos, nomeadamente, nas áreas turística e cultural, os quais são relevantes para a Ericeira e para o Concelho. -----

--- Não se registando nenhum pedido de intervenção, o Senhor Presidente da Assembleia colocou a votação o ponto seis da ordem do dia. -----

--- A Assembleia Municipal, sob proposta do Presidente da Câmara, deliberou, por unanimidade, nos termos dos artigos 165.º, n.º 1, 167.º, n.º 1, 169.º, n.º 2, 170.º, n.º 1, 171.º, n.º 1, e 173.º, n.º 1, todos do Código do Procedimento Administrativo, revogar a deliberação tomada por si, em 28 de junho de 2019. Mais deliberou, substituindo-a, comunicar à Direção-Geral das Autarquias Locais que, nos termos do artigo 4.º, n.º 2, al. b), da Lei n.º 50/2018, de 16 de agosto, que, para o ano de 2020, o Município aceita as competências previstas no artigo 16.º da Lei n.º 50/2018, de 16 de agosto, no domínio da gestão do património imobiliário público sem utilização, conforme regulado no Decreto-Lei n.º 106/2018, de 29 de novembro. -----

#### --- 7. PLANO DE PORMENOR DA ÁREA DE ATIVIDADES ECONÓMICAS DA CARRASQUEIRA – ENVIO PARA APROVAÇÃO: -----

--- O Senhor Presidente da Assembleia Municipal introduziu o ponto número sete da ordem do dia, conforme documentos apresentados, que se anexam à presente ata e que dela fazem parte integrante (anexo VIII), dando a palavra ao Senhor Presidente da Câmara. -----

--- O Senhor Presidente da Câmara explicou que a Câmara Municipal é proprietária do terreno sito na Carrasqueira e melhor identificado nos documentos apresentados, justificando que, dada a escassez de espaços industriais existentes no Concelho, se decidiu proceder à elaboração de um plano de pormenor para a constituição de dois

lotes, tendo como objetivo a instalação de empresas do tipo 1 ou 2, não poluentes. Concluindo, afirmou que se a Digníssima Assembleia aprovar a versão final da proposta de Plano de Pormenor da Área de Atividades Económicas da Carrasqueira e o respetivo Relatório Ambiental, como proposto, é intenção desta Câmara Municipal colocar estes dois lotes em hasta pública, acrescentando que a avaliação dos mesmos já foi feita, tendo sido atribuído ao lote com a área de 21.985,97 m<sup>2</sup> o valor base de licitação de € 450.000,00 e ao lote com a área de 25.366,91 m<sup>2</sup> o valor base de licitação de € 550.000,00. -----

--- O Senhor Presidente da Assembleia Municipal questionou se havia alguém interessado para intervir. -----

--- Não havendo nenhum pedido de intervenção, o Senhor Presidente da Assembleia colocou a votação **o ponto sete** da ordem do dia. -----

--- **A Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal, deliberou, por maioria, com trinta e dois votos a favor (23 do PPD/PSD e 9 PS), dois votos contra da CDU e uma abstenção do PAN, nos termos do disposto no n.º 1 do artigo 90.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, aprovar a versão final da proposta de Plano de Pormenor da Área de Atividades Económicas da Carrasqueira e o respetivo Relatório Ambiental.** O Senhor José Martinez da Silva apresentou a seguinte declaração de voto verbal: "A CDU votou contra este ponto, não tendo nada contra os aspetos técnicos do que nos foi apresentado, mas porque não esteve de acordo com a alteração do PDM para servir estes fins. Para nós, o PDM não se pode utilizar "à la carte", sendo que, havendo necessidade da implementação de atividades económicas, devem ser definidos os critérios. O PDM é para garantir que os municípios não são vítimas de discricionariedade, mas que têm direitos". -----

--- **8. ALTERAÇÃO AOS ESTATUTOS DO MATADOURO REGIONAL DE MAFRA, EM, SA.:** -----

--- O Senhor Presidente da Assembleia Municipal introduziu **o ponto número oito** da ordem do dia, conforme documentos apresentados, que se anexam à presente ata e que dela fazem parte integrante (anexo IX). Passou a palavra ao Senhor Presidente da Câmara. -----

--- No uso da palavra, o Senhor Presidente da Câmara Municipal mencionou que a alteração aos estatutos da sociedade Matadouro Regional de Mafra, EM, SA decorre da conformação dos mesmos com a lei atualmente em vigor, à semelhança do que foi feito com a empresa Giatul,. -----

--- O Senhor Presidente da Assembleia Municipal colocou o ponto a discussão, questionou se havia alguém interessado para intervir. -----

--- A Senhora Dona Matilde Filipe Batalha Camilo tomou a palavra, passando a ler o documento intitulado por "*Alteração de estatutos do Matadouro Regional de Mafra*", apresentando as razões pelas quais o PAN irá votar contra este ponto, o qual se anexa à presente ata e que dela faz parte integrante (anexo X). -----

--- De seguida, interveio o Senhor Miguel Ângelo Correia, contextualizando a Senhora Dona Matilde Filipe Batalha Camilo que uma das questões que se levantou na altura era saber se, para além do objeto social, a atividade do próprio Matadouro se enquadrava ou não nos princípios da legislação. Referiu que, na sua opinião, a atividade do Matadouro Municipal de Mafra é em si mesmo importante para o desenvolvimento local, mas também para o desenvolvimento regional, numa perspetiva em que ele faz parte de um ecossistema de produção agropecuária, apoiando no escoamento dos produtos locais com uma espécie de "selo de qualidade" que é reconhecido nacionalmente. Deu nota que são várias as superfícies comerciais interessadas em adquirir a carne que é proveniente do Matadouro Regional de Mafra, o que comprova a procura. -----

--- Não se registando mais nenhum pedido de intervenção, o Senhor Presidente da Assembleia Municipal colocou **o ponto número oito** a votação. -----

--- **A Assembleia Municipal, sob proposta do Presidente da Câmara, deliberou, por maioria, com trinta e quatro votos a favor (23 do PPD/PSD, 9**

**PS e 2 da CDU) e um voto contra do PAN, nos termos das disposições conjugadas do artigo 22.º-A da Lei n.º 50/2012, de 31 de agosto, na sua redação atual, e da alínea n) do n.º 1 do artigo 25.º do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua redação atual, aprovar a alteração aos estatutos da sociedade Matadouro Regional de Mafra, EM, S.A., nos termos do documento anexo.**-----

**--- 9. ENCONTRO DE CONTAS COM A BE WATER NO ÂMBITO DO ACORDO DE TRANSAÇÃO:** -----

--- O Senhor Presidente da Assembleia Municipal introduziu o **ponto número nove** da ordem do dia, conforme documentos apresentados, que se anexam à presente ata e que dela fazem parte integrante (anexo XI). Passou a palavra ao Senhor Presidente da Câmara. -----

--- O Senhor Presidente da Câmara pronunciou-se sobre os primeiros três meses de gestão dos SMAS de Mafra, correspondentes ao período de transição. Enquanto Presidente de Câmara, mas também enquanto Presidente de Conselho de Administração dos SMAS de Mafra, deu nota do incedível trabalho que tem vindo a ser feito pela equipa liderada pela Diretora Delegada na defesa do superior interesse do Município. Seguidamente, expôs que se coloca à aprovação o encontro de contas com a empresa Be Water, no âmbito do Acordo de Transação, já autorizado pela Assembleia Municipal, respeitante aos serviços prestados pela concessionária até 31 de agosto de 2019, nos termos do anexo I à Informação previamente distribuída, conforme o ponto 6 da cláusula terceira do Acordo de Transação celebrado entre o Município de Mafra e a Be Water, SA, no valor final de € 1.130.442,40 (um milhão cento e trinta mil quatrocentos e quarenta e dois euros e quarenta cêntimos). -----

--- Não se registando mais nenhum pedido de intervenção, o Senhor Presidente da Assembleia Municipal colocou o **ponto número nove** a votação. -----

**--- A Assembleia Municipal, sob proposta do Presidente da Câmara, deliberou, por maioria, com trinta e três votos a favor (23 do PPD/PSD, 9 PS e 1 PAN) e duas abstenções da CDU, nos termos da alínea a) do n.º 2 do artigo 25.º do anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua redação atual, aprovar a devolução, nos termos do acordo de transação celebrado entre o Município de Mafra e a Be Water, SA, do valor final de € 1.130.442,40 (um milhão cento e trinta mil quatrocentos e quarenta e dois euros e quarenta cêntimos) relativo à faturação e arrecadação pelos SMAS de Mafra de setembro de 2019, respeitante aos serviços prestados pela concessionária até 31/08/2019.** O Senhor José Martinez da Silva apresentou a seguinte declaração de voto verbal: *"A CDU absteve-se em linha com as anteriores votações relativas a este assunto, ou seja, a CDU sempre entendeu que não deveria caucionar os valores desta transação que muito e muito custaram aos nossos munícipes, foram muito milhões de euros não só de sobrevalor pago ao longo dos anos em água, como também desta indemnização. Infelizmente, os munícipes não estão a beneficiar daquilo que deveriam, face à assunção, pela Câmara Municipal, da gestão da água e saneamento do Concelho."* -----

--- O Senhor Presidente da Câmara, após ter solicitado autorização para intervir, informou a Digníssima Assembleia que os SMAS de Mafra já estão a proceder à execução dos quatro milhões de euros de investimento previstos, estando praticamente um terço desse valor em concurso. Mais informou que, hoje, foram aprovadas as tarifas para 2020 no que diz respeito à água, saneamento e resíduos sólidos urbanos, aditando que vai existir redução das tarifas relativamente aos consumidores não domésticos para o ano de 2020, entre 12 a 27%, particularmente o pequeno comércio com consumos até 10m<sup>3</sup> por mês e os condomínios. Deu nota que a Câmara Municipal vai assumir os aumentos decorrentes do custo da água em alta e dos custos de contexto, não os refletindo nos consumidores finais. Por fim, desejou um Santo e um Feliz Natal para todos os presentes, extensível às famílias, assim como um excelente ano de 2020, pleno de saúde e de realizações pessoais e profissionais. -----



--- O Senhor Presidente da Assembleia Municipal pronunciou-se sobre as sessões de apresentação da Assembleia Municipal Jovem aos alunos, endereçando os seus agradecimentos à Senhora Dona Matilde Filipe Batalha Camilo, bem como aos Senhores José Martinez da Silva, Miguel Ângelo da Silva Correia, Artur Marques de Almeida Claudino e José António Petulante Parente, que participaram nas referidas sessões. Informou que já estão em curso as inscrições por parte das equipas, as quais elaborarão as propostas de recomendação, que serão presentes na Assembleia Municipal Jovem, enquadrada no programa das Jornadas da Juventude. Por último, apresentou cumprimentos especiais a dois ex-autarcas presentes nesta sessão, nomeadamente a antiga Presidente de Junta da Azueira, a Senhora Dona Maria da Conceição da Silva Caldeira Simões, e o antigo Primeiro Secretário da Mesa da Assembleia Municipal, o Senhor Américo José de Oliveira Peralta, salientando que ambos serviram a comunidade. Finalizando, endereçou cumprimentos a todo o publico presente, despedindo-se com votos de bom Natal e bom ano de 2020. -----

--- **APROVAÇÃO DE DELIBERAÇÕES EM MINUTA:** -----

--- Nos termos do número quatro do artigo quarenta e três do Regimento da Assembleia Municipal, o Senhor Presidente da Assembleia Municipal solicitou à Digníssima Assembleia a aprovação das deliberações em minuta, assinadas pelo Presidente e Secretários, a qual foi aceite e deliberada por unanimidade, a fim de as respetivas deliberações produzirem efeitos imediatos. -----

--- **ENCERRAMENTO:** -----

--- Quando passavam trinta minutos das onze horas, o Presidente da Assembleia Municipal deu por encerrada a sessão, da qual, para constar, se lavrou a presente ata que vai ser lida, e que, depois de aprovada, irá ser assinada por mim que a lavrei, Maria João Alves Moreira, Segunda Secretário da Mesa, e pelo Excelentíssimo Presidente da Assembleia Municipal do Concelho de Mafra. -----

----- João Zizumbo Maria João Alves Moreira -----  
 -----



003

## CÂMARA MUNICIPAL DE MAFRA

Departamento de Administração Geral e Finanças

Divisão de Assuntos Jurídicos

### PARECER

.....

O(A) Vereador(a),

*Concordo com o presente parecer.*

*17.12.2015*

O(A) Diretor(a) de Departamento,

*puerto*

.....

O(A) Chefe de Divisão

### DESPACHO

Concordo com a presente informação, passando os seus fundamentos de facto e de direito a fazer parte integrante do presente despacho, pelo que **DETERMINO**, ao abrigo do disposto no n.º 7 do artigo 112.º e no artigo 241.º, ambos da Constituição da República Portuguesa, atentas as disposições conjugadas do artigo 98.º do Código do Procedimento Administrativo, da alínea d) do artigo 15.º, e dos n.ºs 2, 3 e 9 do artigo 16.º, ambos do Regime Financeiro das Autarquias Locais e das Entidades Intermunicipais (RFALEI), aprovado pela Lei n.º 73/2013, de 3 de setembro, na sua versão atual, e das alíneas k) e cc) do n.º 1 do artigo 33.º *ex vi* o disposto no artigo 35.º, n.º 3, ambos do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua redação atual, que seja submetida à Assembleia Municipal de Mafra, para aprovação, a proposta, em anexo, de Projeto de Regulamento de Atribuição de Benefícios Fiscais do Município de Mafra.

**MAIS DETERMINO**, que o presente despacho seja presente na próxima reunião de Câmara, nos termos e ao abrigo do disposto no artigo 35.º, n.º 3, do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua versão atual, para efeitos de ratificação.

*17.12.19*

O Presidente da Câmara,

*[Handwritten Signature]*  
(Helder Sousa Silva)

### INFORMAÇÃO Interno/2019/18500

**ASSUNTO:** Projeto de Regulamento de Atribuição de Benefícios Fiscais do Município de Mafra

1. Considerando a necessidade da aprovação de um regulamento que corporize o os critérios e condições para o reconhecimento de isenções totais ou parciais, objetivas ou subjetivas, relativamente aos impostos e outros tributos próprios do Município de Mafra, a Câmara Municipal, na reunião de



## CÂMARA MUNICIPAL DE MAFRA

Departamento de Administração Geral e Finanças

Divisão de Assuntos Jurídicos

6/12/2019, ao abrigo do disposto no n.º 3 do artigo 35.º do anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua redação atual, procedeu à ratificação do Despacho do Presidente da Câmara Municipal, proferido em 25 de novembro de 2019, que, ao abrigo das disposições conjugadas do n.º 1, do artigo 98.º do Código do Procedimento Administrativo, da alínea d) do artigo 15.º, e dos n.ºs 2, 3 e 9 do artigo 16.º, ambos do Regime Financeiro das Autarquias Locais e das Entidades Intermunicipais (RFALEI), aprovado pela Lei n.º 73/2013, de 3 de setembro, na sua versão atual, e da alínea k) do n.º 1 do artigo 33.º *ex vi* o disposto no artigo 35.º, n.º 3, ambos do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua redação atual, determinou o início do procedimento tendente à criação do Regulamento de Atribuição de Benefícios Fiscais do Município do Município de Mafra "(...), podendo os interessados, querendo, constituir-se como tal no procedimento e apresentar as suas sugestões, no prazo de 10 dias úteis a contar da data da publicação do início do procedimento no sítio institucional da Câmara Municipal de Mafra, na Internet, as quais deverão ser formuladas, por escrito, até ao final do mencionado prazo, através de requerimento dirigido ao Presidente da Câmara Municipal de Mafra».

2. Em 25/11/2019, foi publicitado, na *Internet*, no sítio institucional desta Câmara Municipal ([www.cm-mafra.pt](http://www.cm-mafra.pt)), através do Edital n.º 254/2019, assinado pelo Senhor Presidente da Câmara Municipal, em 25 de novembro de 2019, o início do procedimento de criação do mencionado Regulamento, constando do aludido Edital, tal como determina o artigo 98.º do Código do Procedimento Administrativo, aprovado em anexo ao Decreto-Lei n.º 4/2015, de 7 de janeiro, a indicação do órgão que decidiu desencadear o procedimento, a data em que o mesmo se iniciou, o seu objeto e a forma de constituição como interessados e de apresentação de contributos.
3. Assim, foi concedido o prazo de 10 dias úteis, para que os interessados, querendo, pudessem constituir-se como tal no procedimento e apresentar, por escrito, até ao final do mencionado prazo, através de requerimento

**CÂMARA MUNICIPAL DE MAFRA**

Departamento de Administração Geral e Finanças

Divisão de Assuntos Jurídicos

dirigido ao Presidente da Câmara Municipal de Mafra, as suas sugestões para a elaboração do mencionado projeto de alteração regulamentar.

4. Decorrido tal prazo, cujo término ocorreu em 11 de dezembro de 2019, apurou-se, junto da Secção de Apoio aos Órgãos Autárquicos, da Divisão de Assuntos Jurídicos, que não ocorreu a constituição de interessados no procedimento, nem a apresentação de quaisquer contributos.
5. Segundo dispõe o n.º 1 do artigo 101.º do Código do Procedimento Administrativo, quando a natureza da matéria o justifique, o órgão competente deve submeter o projeto a consulta pública.
6. No entanto, tendo presente a circunstância de não ter ocorrido a constituição de interessados no procedimento, nem a apresentação de quaisquer contributos, apesar da divulgação que foi dada à proposta de alteração em causa, afigura-se, ressalvando melhor opinião, que não se justificará a submissão a consulta pública do projeto de alteração regulamentar em apreço, e considerando, ademais, que as normas contidas no presente regulamento não se revestem de qualquer carácter legal inovatório que o justifique.
7. Compete à Câmara Municipal, por um lado, *“elaborar e submeter à aprovação da assembleia municipal os projetos de regulamentos externos do município, bem como aprovar regulamentos internos”* e, por outro lado, *“apresentar propostas à assembleia municipal sobre matérias da competência desta”*, conforme previsto no artigo 33.º, n.º 1, alíneas k) e ccc), respetivamente, do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua atual redação, podendo, no entanto, em circunstâncias excecionais, e no caso de, por motivo de urgência, não ser possível reunir extraordinariamente a Câmara Municipal, o Presidente praticar quaisquer atos da competência desta, ficando os mesmos sujeitos a ratificação, nos termos do disposto no n.º 3 do artigo 35.º do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua atual redação;
8. A próxima sessão da Assembleia Municipal de Mafra ocorrerá já no próximo dia 20 de dezembro de 2019, pelo que não será possível reunir extraordinariamente a Câmara Municipal antes de tal facto, para que este



**CÂMARA MUNICIPAL DE MAFRA**

**Departamento de Administração Geral e Finanças**

**Divisão de Assuntos Jurídicos**

órgão aprove o projeto elaborado, que se anexa e se dá por integralmente reproduzido para os devidos efeitos legais, para, apenas depois, ser presente à Assembleia Municipal, procedimento este que, salvo melhor opinião, não se compagina com a necessidade imperiosa de aprovar o presente projeto, dadas as obrigações de comunicação à Autoridade Tributária que recaem sobre o Município de Mafra no final do ano civil,

É o que me cumpre informar

É submeter à Consideração Superior.

Mafra, 17 de dezembro de 2019.

Diogo Santos

Técnico Superior

**CÂMARA MUNICIPAL DE MAFRA****Projeto de Regulamento de Atribuição de Benefícios Fiscais do Município de Mafra****NOTA JUSTIFICATIVA**

A Lei n.º 51/2018, de 16 de agosto introduziu alterações no Regime Financeiro das Autarquias Locais e das Entidades Intermunicipais (RFALEI), que têm impacto nos poderes tributários de que os municípios dispõem, estabelecendo a alínea d) do artigo 15.º do RFALEI, na sua nova redação, que os municípios dispõem de poderes tributários relativamente a impostos e outros tributos a cuja receita tenham direito, nomeadamente a concessão de isenções e benefícios fiscais, remetendo para o n.º 2 do artigo 16.º que, por sua vez, dispõe que *"a Assembleia Municipal, mediante proposta da Câmara Municipal, aprova regulamento contendo os critérios e condições para o reconhecimento de isenções totais ou parciais, objetivas ou subjetivas, relativamente aos impostos e outros tributos próprios"*;

Acrescenta a nova redação do n.º 3 do mencionado artigo 16.º, que aqueles benefícios fiscais *"devem ter em vista a tutela de interesses públicos relevantes, com particular impacto na economia local ou regional, e a sua formulação ser genérica e obedecer ao princípio da igualdade, não podendo ser concedidos por mais de cinco anos, sendo possível a sua renovação por uma vez com igual limite temporal"*;

De acordo com o n.º 9 do supracitado artigo, os pressupostos do reconhecimento de isenções fiscais devem ser definidos no estrito cumprimento das normas estabelecidas no regulamento por deliberação da Assembleia Municipal, cabendo depois à Câmara Municipal o reconhecimento do direito às isenções;

Designadamente, em sede de Derrama, dita o artigo 18.º, n.º 1, do RFALEI, na sua redação atual, que *"Os municípios podem deliberar lançar uma derrama, de duração anual e que vigora até nova deliberação, até ao limite máximo de 1,5 /prct., sobre o lucro tributável sujeito e não isento de imposto sobre o rendimento*



## CÂMARA MUNICIPAL DE MAFRA

*das pessoas coletivas (IRC), que corresponda à proporção do rendimento gerado na sua área geográfica por sujeitos passivos residentes em território português que exerçam, a título principal, uma atividade de natureza comercial, industrial ou agrícola e não residentes com estabelecimento estável nesse território".*

Dispõe ora o aludido artigo 18.º, números 22 e 23, em face da alteração legislativa mencionada, que, respetivamente, "a Assembleia Municipal pode, sob proposta da Câmara Municipal, nos termos dos n.ºs 2 e 3 do artigo 16.º, deliberar a criação de isenções ou de taxas reduzidas de derrama" e "as isenções ou taxas reduzidas de derrama previstas no número anterior atendem, nos termos do regulamento previsto no n.º 2 do referido artigo 16.º, aos seguintes critérios:

- a) Volume de negócios das empresas beneficiárias;*
- b) Setor de atividade em que as empresas beneficiárias operem no município;*
- c) Criação de emprego no município."*

Nessa medida, por Despacho do Presidente da Câmara Municipal de Mafra, de 25 de novembro de 2019, ratificado pela Câmara Municipal em reunião de 6 de dezembro de 2019, foi desencadeado o procedimento tendente à criação do Regulamento de Atribuição de Benefícios Fiscais do Município de Mafra, que contenha os critérios e condições para o reconhecimento de isenções totais ou parciais, objetivas ou subjetivas, relativamente aos impostos e outros tributos próprios do Município de Mafra.

Nestes termos, em face do que antecede e constatando-se que, decorrido o prazo de 10 dias úteis, concedido aos interessados, para efeitos do disposto no artigo 98.º do Código do Procedimento Administrativo, através do Edital n.º 254/2019, assinado pelo Senhor Presidente da Câmara Municipal, em 25 de novembro de 2019, publicitado na página da internet da Câmara Municipal, para que se constituíssem como tal no procedimento de criação do aludido regulamento, não foi apresentada qualquer solicitação nesse sentido, nem concomitantemente apresentados quaisquer contributos, pese embora a ampla divulgação que foi dada à proposta de criação em causa, e no uso da competência prevista pelos artigos



## **CÂMARA MUNICIPAL DE MAFRA**

112.º, n.º 7 e 241.º da Constituição da República Portuguesa, conferida pelo Regime Financeiro das Autarquias Locais, estabelecido pela Lei n.º 73/2013, de 3 de setembro, na sua versão, e do disposto no artigo 33.º, n.º 1, alínea k), do Regime Jurídico das Autarquias Locais (RJAL), aprovado em anexo à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua versão atual, vem a Câmara Municipal elaborar o Projeto de Criação do Regulamento de Atribuição de Benefícios Fiscais do Município de Mafra, propondo à Assembleia Municipal a aprovação do mesmo, e dispensando a consulta pública do aludido projeto, nos termos do artigo 101.º do Código do Procedimento Administrativo, tendo presente a circunstância de não ter ocorrido a constituição de interessados no procedimento, nem a apresentação de quaisquer contributos, apesar da divulgação que foi dada à proposta de alteração em causa, e considerando que as normas contidas no presente regulamento não se revestem de qualquer caráter legal inovatório que o justifique.

### **CAPÍTULO I**

#### **Disposições gerais**

##### **Artigo 1.º**

##### **Objeto**

O presente Regulamento aprova as condições e define os critérios vinculativos, gerais e abstratos, para o reconhecimento de isenções totais ou parciais, objetivas ou subjetivas, relativamente aos impostos próprios do município, designadamente o Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI), o Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT) e a Derrama.

##### **Artigo 2.º**

#### **Âmbito de aplicação e norma habilitante**

1 — O disposto neste Regulamento abrange:





## **CÂMARA MUNICIPAL DE MAFRA**

- a) O incentivo à reabilitação urbana, reproduzindo os benefícios fiscais atribuídos pelo Estado, nos termos da Lei dos Estatuto dos Benefícios Fiscais, abrangendo as ações de reabilitação de edifícios ou de frações, cuja construção tenha sido concluída há pelo menos 30 anos ou localizados em área de reabilitação urbana (ARU), tal como previstas no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, ou as operações de reabilitação enquadráveis nas normas aplicáveis Decreto-Lei n.º 95/2019, de 18 de julho;
- b) O incentivo à atividade económica no município, tendo em conta o volume de negócios das empresas beneficiárias, o setor de atividade em que se inserem, bem como a criação de postos de trabalho;
- c) O apoio às famílias, traduzido numa redução da taxa do IMI a aplicar no ano em que vigorar o imposto;
- d) O apoio às famílias, traduzido numa redução da taxa variável de IRS a aplicar aos rendimentos respeitantes ao ano anterior ao momento da declaração anual.
- e) O apoio ao associativismo, no que concerne aos prédios utilizados para os fins estatutários da coletividade.

2 — O presente Regulamento tem por normas habilitantes a Lei n.º 73/2013, de 3 de setembro, que aprova o Regime Financeiro das Autarquias Locais e Entidades Intermunicipais (RFALEI), o Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, que aprova o Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF) e o Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro, que aprova o Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI) e Código do Imposto Municipal sobre Transmissões Onerosas de Imóveis (CIMT), com as mais recentes alterações.

### **Artigo 3.º**

#### **Natureza das isenções, reduções e majorações**



## CÂMARA MUNICIPAL DE MAFRA

As majorações e isenções a atribuir poderão ser de natureza distinta, nomeadamente:

- a) Isenção total ou parcial do IMI, no que respeita à reabilitação de edifícios ou de frações, cuja construção tenha sido concluída há pelo menos 30 anos ou localizados em ARU;
- b) Redução da taxa de IMI que vigorar no ano a que respeita o imposto, a aplicar ao prédio ou parte de prédio urbano destinado a habitação própria e permanente do sujeito passivo ou do seu agregado familiar, e que seja efetivamente afeto a tal fim, atendendo ao número de dependentes que, nos termos do Código do IRS (CIRS), compõem o respetivo agregado familiar, nos termos do artigo 112.º-A do CIMI;
- c) Redução da participação variável no IRS, de acordo com o previsto no nº. 2 do artigo 26. da Lei n.º 73/2013, de 3 de setembro;
- d) Isenção total ou parcial do IMI, relativamente aos prédios destinados e afetos à prossecução dos respetivos fins estatutários das associações de cultura, recreio, desporto, sociais e similares do concelho;
- e) Majoração para o triplo do IMI, nos casos de prédios urbanos que se encontrem devolutos há mais de um ano e nos casos de prédios em ruínas;
- f) Majoração em 30% do IMI, para os prédios degradados;
- g) Isenção total ou parcial do IMT, no que respeita às transmissões onerosas de edifícios ou de frações reabilitadas, cuja construção tenha sido concluída há pelo menos 30 anos e ou localizados em ARU;
- h) Isenção total ou parcial da Derrama, aplicada sobre o lucro tributável sujeito e não isento de Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas (IRC).

### Artigo 4.º

#### **Condições gerais de acesso**

As isenções indicadas no presente Regulamento só poderão ser concedidas se os interessados tiverem a sua situação tributária e contributiva regularizada, respetivamente perante a Autoridade Tributária e Aduaneira (AT) e o Instituto de



## **CÂMARA MUNICIPAL DE MAFRA**

Gestão Financeira da Segurança Social (Segurança Social), bem como a sua situação regularizada no que respeita a tributos próprios do Município de Mafra.

### **Artigo 5.º**

#### **Fiscalização**

Caso a Câmara Municipal de Mafra (CMM) venha a ter conhecimento de factos supervenientes que alterem as circunstâncias de atribuição das isenções concedidas e que impliquem a caducidade das mesmas, dará conhecimento desses factos, mediante transmissão eletrónica de dados, através do Portal das Finanças, ou por comunicação escrita dirigida aos serviços periféricos locais da AT que correspondam à localização dos imóveis do sujeito passivo que beneficiaram das isenções concedidas.

## **CAPÍTULO II**

### **Tipologia de isenções e majorações**

### **Artigo 6.º**

#### **Incentivos e penalizações à reabilitação urbana**

1 — Os prédios urbanos ou frações autónomas, concluídos há mais de 30 anos ou localizados em ARU poderão usufruir dos seguintes benefícios:

- a) Isenção do IMI por um período de três anos a contar do ano da conclusão das obras de reabilitação, inclusive, podendo ser renovado, a requerimento do proprietário, por mais cinco anos no caso de imóveis afetos a arrendamento para habitação permanente ou a habitação própria e permanente;
- b) Majoração por aplicação do n.º 3 do art.º 112.º do CIMI, para vigorar no ano seguinte, que eleva as taxas previstas no n.º 1 do mesmo artigo ao triplo, nos



## **CÂMARA MUNICIPAL DE MAFRA**

casos de prédios urbanos que se encontrem devolutos há mais de um ano e nos casos de prédios em ruínas;

c) Majoração por aplicação do n.º 8 do art.º 112.º do CIMI, para vigorar no ano seguinte, a majoração em 30% da taxa de IMI para os prédios degradados;

d) Isenção do IMT nas aquisições de imóveis destinados a intervenções de reabilitação, desde que o adquirente inicie as respetivas obras no prazo máximo de três anos a contar da data de aquisição;

e) Isenção do IMT na primeira transmissão, subsequente à intervenção de reabilitação, a afetar a arrendamento para habitação permanente ou, quando localizado em área de reabilitação urbana, também a habitação própria e permanente;

2 — Para efeitos de atribuição dos benefícios referidos no número anterior, devem encontrar-se preenchidas cumulativamente as seguintes condições:

a) Ser objeto de intervenções de reabilitação de edifícios promovidas nos termos do RJRU ou do regime excecional do Decreto-Lei n.º 95/2019, de 18 de julho;

b) Em consequência da intervenção prevista na alínea anterior, o respetivo estado de conservação esteja dois níveis acima do anteriormente atribuído, e tenha, no mínimo, um nível Bom nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro, e sejam cumpridos os requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica aplicáveis aos edifícios a que se refere o artigo 30.º do Decreto-Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto, alterado pelo Decreto-Lei n.º 194/2015, de 14 de setembro, sem prejuízo do disposto no artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 95/2019, de 18 de julho.

3 — De acordo com o estabelecido no n.º 3 do artigo 45.º do EBF, os benefícios referidos nas alíneas do n.º 1 do presente artigo não prejudicam a liquidação e cobrança dos respetivos impostos, nos termos gerais.

Artigo 7.º

### **Incentivos à atividade económica**



## **CÂMARA MUNICIPAL DE MAFRA**

As pessoas coletivas, já sediadas ou que por criação ou transferência da respetiva sede social se instalem no concelho, desde que cumpram um dos seguintes critérios, beneficiam de:

- a) isenção da taxa da Derrama, para todos os sujeitos passivos cujo volume de negócios no ano anterior não ultrapasse os 150.000€;
- b) isenção da taxa de Derrama, para os sujeitos passivos com volume de negócios superiores a 150.000€ para os seguintes códigos de atividade: CAE 01, 02, 03, 471, 472, 474, 475, 476, 477, 478, 479, exceto CAE 47111;
- c) isenção da taxa da Derrama por um período de cinco anos para as empresas de base tecnológica e de I&D: CAE 72 e 74, que se instalem no concelho de Mafra e que criem e mantenham durante o período da isenção, no mínimo, 5 postos de trabalho;
- d) isenção da taxa da Derrama por um período de três anos para as empresas no ramo da atividade turística: CAE 551, que se instalem no concelho de Mafra que criem e mantenham no período da isenção, no mínimo, 20 postos de trabalho.
- e) isenção da taxa a todas as empresas que fixem a sua sede social no Concelho de Mafra, no presente ano, e criem no mínimo, 3 novos postos de trabalho

### **Artigo 8.º**

#### **Apoio às famílias**

As famílias beneficiam de:

- a) uma redução da taxa do IMI a vigorar no ano a que respeita o imposto, a aplicar ao prédio ou parte de prédio urbano destinado a habitação própria e permanente do sujeito passivo ou do seu agregado familiar, e que seja efetivamente afeto a tal fim, atendendo ao número de dependentes que, nos termos do Código do IRS, compõem o respetivo agregado familiar, nos seguintes termos:

- i) sujeitos passivos com um dependente a cargo — redução em 20,00 euros;



## **CÂMARA MUNICIPAL DE MAFRA**

- ii) sujeitos passivos com dois dependentes a cargo- redução em 40,00 euros;
  - iii) sujeitos passivos com três ou mais dependentes a cargo — redução em 70,00 euros.
- b) Uma redução de 0,25% na participação variável no IRS.

### Artigo 9.º

#### **Apoio ao associativismo**

As associações de cultura, recreio, desporto, sociais e similares podem beneficiar da isenção total do IMI, relativamente aos prédios destinados e afetos à prossecução dos respetivos fins estatutários.

### CAPÍTULO III

#### **Procedimento**

### Artigo 10.º

#### **Formalização do pedido de isenção**

1 — Os pedidos de isenção relativos aos benefícios previstos no artigo 6.º do presente Regulamento dependem da iniciativa dos interessados, mediante preenchimento no requerimento de candidatura ao programa Mafra Requalifica, conjuntamente com a comunicação prévia ou o pedido de licenciamento da operação urbanística, consoante o caso, entregue nos serviços de Atendimento da Câmara Municipal, bem como dos documentos tidos por necessários para análise e apreciação do mesmo e que constam no modelo de requerimento a apresentar.



## **CÂMARA MUNICIPAL DE MAFRA**

2 — O pedido de isenção relativo ao benefício previsto no artigo 9.º do presente Regulamento depende da iniciativa dos interessados, mediante preenchimento de requerimento conforme modelo definido, entregue nos serviços de Atendimento da Câmara Municipal, até ao dia 31 de julho de cada ano, bem como dos documentos elencados no artigo 11.º do presente Regulamento.

3 — Do modelo de requerimento indicado no número precedente consta a identificação da associação, o seu número de pessoa coletiva e a enumeração dos prédios urbanos, sujeitos a tributação em sede de IMI e que se encontrem afetos à prossecução dos fins estatutários associativos.

4 — As majorações previstas no art.º 6.º e as isenções e previstas nos artigos 7.º e 8.º do presente Regulamento não carecem de apresentação de requerimento junto da CMM.

5 — A comunicação da atribuição dos benefícios mencionados no número anterior e das majorações é efetuada anualmente, por via eletrónica, por parte da Divisão de Gestão Financeira e Património (DGFP) da CMM à AT, nos termos previstos na Lei, sendo da responsabilidade desta última a aplicação dos mesmos.

### **Artigo 11.º**

#### **Documentos a apresentar para análise de atribuição de isenção**

1 — Para a conclusão do processo de análise e apreciação das isenções indicadas no artigo 6.º do presente Regulamento, será necessária a entrega dos seguintes documentos atualizados:

a) para a isenção prevista na alínea a) do n.º 1 do artigo 6.º, deve ser apresentada caderneta predial do prédio, a certidão do registo predial e o certificado energético à data da vistoria final realizada pelo Departamento de Urbanismo, Obras Municipais e Ambiente (DUOMA) da CMM;

b) em caso de renovação da isenção prevista na alínea a) do n.º 1 do artigo 6.º, em complemento dos documentos previstos na alínea anterior, será necessário o preenchimento de modelo de requerimento próprio a fim de ser realizada uma vistoria por parte do DUOMA da CMM, de forma a confirmar a manutenção das condições previstas no n.º 2 do artigo 6.º;



## **CÂMARA MUNICIPAL DE MAFRA**

c) para as isenções previstas nas alíneas b) e c) do n.º 1 do artigo 6.º, deve ser apresentada caderneta predial do prédio, certidão do registo predial e nota de liquidação e comprovativo do IMT pago;

2 — Para a isenção prevista no artigo 9.º do presente Regulamento, deve ser apresentada caderneta predial, certidão do registo predial e declarações de não dívida à Segurança Social e AT, ou o consentimento para a consulta por parte da CMM da situação contributiva e tributária da Associação, e declaração emitida por esta em como o prédio ou fração pertencente à mesma se destina aos seus fins estatutários.

### **Artigo 12.º**

#### **Instrução e apreciação do pedido de isenção**

1 — A avaliação técnica do cumprimento dos requisitos legais exigidos no n.º 1 do artigo 45.º do EBF, para a atribuição das isenções previstas no artigo 6.º do presente Regulamento, são realizadas pelo DUOMA.

2 — A apreciação do cumprimento dos critérios regulamentares cujo preenchimento é necessário para a atribuição da isenção indicada no artigo 9.º do presente Regulamento é realizada pela Divisão de Apoio Social e Apoio Institucional (DASAI).

3 — Após ter sido efetuada a avaliação e apreciação referidas nos números anteriores, os pedidos que reúnam as condições necessárias para ser concedida a isenção em causa, deverão ser remetidos à Divisão de Planeamento e Gestão Financeira (DPGF) para efeitos de apuramento do valor do benefício a conceder.

### **Artigo 13.º**

#### **Elementos complementares**





## **CÂMARA MUNICIPAL DE MAFRA**

A CMM poderá solicitar os elementos complementares que considere necessários para efeitos de apreciação e admissão dos pedidos de isenção, os quais deverão ser fornecidos pelo interessado no prazo máximo de 10 dias úteis, a contar da data de notificação do pedido de elementos, sob pena de arquivamento do pedido.

### **Artigo 14.º**

#### **Audiência Prévia**

No caso de o projeto de decisão ser o indeferimento do pedido de redução ou de isenção, o interessado deve ser chamado a pronunciar-se nos termos do disposto na alínea b) do n.º 1 do artigo 60.º da Lei Geral Tributária (LGT), publicada em anexo ao Decreto-Lei n.º 398/98, de 17 de dezembro, na sua redação atual.

### **Artigo 15.º**

#### **Decisão**

1 — Finda a instrução e apreciado o pedido de isenção, será elaborada uma proposta para o seu reconhecimento a remeter à Câmara Municipal, nos termos indicados no n.º 9 do artigo 16.º do RFALEI, enquanto órgão competente para a sua aprovação.

2 — Após aprovação, a DPGF da CMM comunica à AT, dentro dos prazos estabelecidos na Lei os respetivos benefícios fiscais reconhecidos.

3 — Os benefícios atualmente em vigor estão sujeitos às alterações ou revogações que, entretanto, venham a ocorrer, considerando-se as remissões para os preceitos legais automaticamente feitas para os diplomas que os substituam.



- 014  
1

## **CÂMARA MUNICIPAL DE MAFRA**

### **Artigo 16.º**

#### **Monitorização do benefício concedido**

1 — A CMM reserva-se o direito de monitorizar e acompanhar as condições de atribuição da(s) isenção(ões) concedida(s), podendo a qualquer momento solicitar informações ao(à) beneficiário(a) ou à entidade beneficiária.

2 — Para efeitos do número anterior, o(a) beneficiário(a) ou as entidades beneficiárias compromete(m)-se a colaborar e a fornecer toda a informação solicitada pela Câmara Municipal.

### **Artigo 17.º**

#### **Divulgação das isenções concedidas**

Anualmente, a DGFP elabora e remete para conhecimento da Assembleia Municipal um relatório com os pedidos de isenção concedidos.

## **CAPÍTULO IV**

### **Disposições finais**

### **Artigo 18.º**

#### **Dúvidas e omissões**

Os casos omissos e as dúvidas suscitadas na interpretação e aplicação do presente Regulamento que não possam ser solucionadas pelo recurso aos critérios legais de



## **CÂMARA MUNICIPAL DE MAFRA**

interpretação e/ou integração de lacunas são resolvidas pela Câmara Municipal, com observância da legislação em vigor.

### **Artigo 19.º**

#### **Outros benefícios**

Os benefícios contemplados no presente Regulamento não obstam à aplicação de outros benefícios mencionados em regulamento próprio que se encontre atualmente em vigor ou que venham a ser considerados no futuro, nomeadamente o Regulamento de Concessão de Incentivos ao Investimento do Município de Mafra, na sua versão atual.

### **Artigo 20.º**

#### **Entrada em vigor**

O presente Regulamento entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação no *Diário da República*.

#### **Siglas**

ARU — Área de Reabilitação Urbana

AT — Autoridade Tributária e Aduaneira

CIMI — Código do Imposto Municipal sobre Imóveis

CIMT — Código do Imposto Municipal sobre Transmissões Onerosas de Imóveis

CMM — Câmara Municipal de Mafra

**CÂMARA MUNICIPAL DE MAFRA**

DASAI — Divisão de Ação Social e Apoio Institucional

DGFP — Divisão de Gestão Financeira e Planeamento

DUOMA — Departamento de Urbanismo, Obras Municipais e Ambiente

EBF — Estatuto dos Benefícios fiscais

IMI -- Imposto Municipal sobre Imóveis

IMT — Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis

IRC — Imposto sobre o rendimento das pessoas coletivas

IRS — Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares

LGT — Lei Geral Tributária

RFALEI — Regime Financeiro das Autarquias Locais e Entidades Intermunicipais

RJRU — Regime Jurídico da Reabilitação Urbana



**MINUTA**

(n.º 3 do artigo 57.º do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua redação atual)

*B1.*

**DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO GERAL E FINANÇAS**

**DIVISÃO DE ASSUNTOS JURÍDICOS**

**REUNIÃO DE 2019/11/06**

**ASSUNTO:** 1.3 – Criação do Regulamento de Atribuição de Benefícios Fiscais do Município de Mafra - Início do Procedimento e Participação Procedimental – Ratificação de Despacho.

**INFORMAÇÕES/PARECERES:** Presente em anexo, o Despacho proferido pelo Presidente da Câmara Municipal, em 25 de novembro de 2019, ínsito na Informação n.º Interno/2019/17149, elaborada na Divisão de Assuntos Jurídicos, de 22 de novembro de 2019, e sobre a qual recaíram os pareceres de concordância da Chefe da Divisão de Assuntos Jurídicos e da Diretora do Departamento de Administração Geral e Finanças, ambos de 25 de novembro de 2019.

**DELIBERAÇÃO:** A Câmara Municipal deliberou, ao abrigo do disposto no n.º 3 do artigo 35.º do anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua redação atual, proceder à ratificação do Despacho do Presidente da Câmara Municipal, *supra* identificado, que se reproduz e se dá por integralmente reproduzido para todos os efeitos legais, proferido em 25 de novembro de 2019, que, ao abrigo das disposições conjugadas do n.º 1, do artigo 98.º do Código do Procedimento Administrativo, da alínea d) do artigo 15.º, e dos n.ºs 2, 3 e 9 do artigo 16.º, ambos do Regime Financeiro das Autarquias Locais e das Entidades Intermunicipais (RFALEI), aprovado pela Lei n.º 73/2013, de 3 de setembro, na sua versão atual, e da alínea k) do n.º 1 do artigo 33.º *ex vi* o disposto no artigo 35.º, n.º 3, ambos do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua redação atual, determinou o início do procedimento tendente à criação do Regulamento de Atribuição de Benefícios Fiscais do Município do Município

ASSINATURAS:

*[Handwritten signature]*  
\_\_\_\_\_  
*[Handwritten signature]*  
\_\_\_\_\_  
*[Handwritten signature]*  
\_\_\_\_\_  
*[Handwritten signature]*  
\_\_\_\_\_

*[Handwritten signature]*  
\_\_\_\_\_  
*[Handwritten signature]*  
\_\_\_\_\_  
*[Handwritten signature]*  
\_\_\_\_\_





**MINUTA**

(n.º 3 do artigo 57.º do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua redação atual)

**DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO GERAL E FINANÇAS**  
**DIVISÃO DE ASSUNTOS JURÍDICOS** **REUNIÃO DE 2019/11/06**

**ASSUNTO:** 1.3 - Criação do Regulamento de Atribuição de Benefícios Fiscais do Município de Mafra - Início do Procedimento e Participação Procedimental - Ratificação de Despacho.

**DELIBERAÇÃO (continuação):** de Mafra, que contenha os critérios e condições para o reconhecimento de isenções totais ou parciais, objetivas ou subjetivas, relativamente aos impostos e outros tributos próprios do Município de Mafra, podendo os interessados, querendo, constituir-se como tal no procedimento e apresentar as suas sugestões, no prazo de 10 dias úteis a contar da data da publicitação do início do procedimento no sítio institucional da Câmara Municipal de Mafra, na *Internet*, as quais deverão ser formuladas, por escrito, até ao final do mencionado prazo, através de requerimento ao Presidente da Câmara Municipal de Mafra.

**Esta deliberação foi aprovada por:** Unanimidade / Maioria.

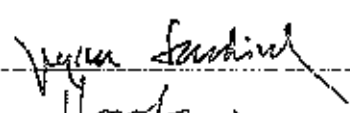
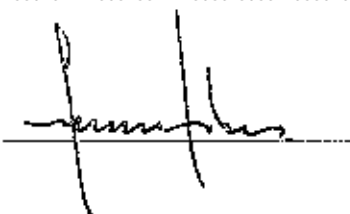
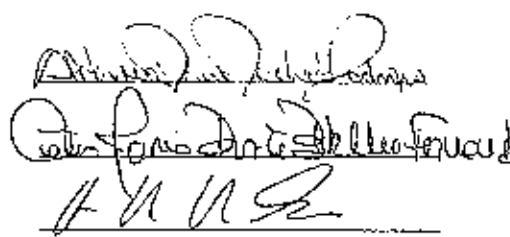
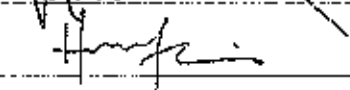
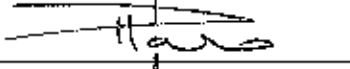

**Votos a favor:** 20 Vereadores e 10 síndicos presentes

**Votos contra:** —

**Abstenções:** —

**Declarações de voto:** —

ASSINATURAS:





## CÂMARA MUNICIPAL DE MAFRA

Departamento de Administração Geral e Finanças

Divisão de Assuntos Jurídicos

PARECER

DESPACHO

.....

O(A) Vereador(a),

*Concordo com a proposta e posso recusar.*

25/11/2019

O(A) Diretor(a) de Departamento,

*[Handwritten signature]*

*Concordo com a informação prestada, que submete à Comissão de Supervisão, para início do procedimento regulamentar.*

O(A) Chefe de Divisão

*[Handwritten signature]*

Concordo com a presente informação, passando os seus fundamentos de facto e de direito a fazer parte integrante do presente despacho, pelo que **DETERMINO**, ao abrigo das disposições conjugadas do n.º 1, do artigo 98.º do Código do Procedimento Administrativo, da alínea d) do artigo 15.º, e dos n.ºs 2, 3 e 9 do artigo 16.º, ambos do Regime Financeiro das Autarquias Locais e das Entidades Intermunicipais (RFALEI), aprovado pela Lei n.º 73/2013, de 3 de setembro, na sua versão atual, e da alínea k) do n.º 1 do artigo 33.º ex vi o disposto no artigo 35.º, n.º 3, ambos do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua redação atual, **que se inicia o procedimento tendente à criação do Regulamento de Atribuição de Benefícios Fiscais do Município de Mafra**, que contenha os critérios e condições para o reconhecimento de isenções totais ou parciais, objetivas ou subjetivas, relativamente aos impostos e outros tributos próprios do Município de Mafra, podendo os interessados, querendo, constituir-se como tal no procedimento e apresentar as suas sugestões, no prazo de 10 dias úteis a contar de data da publicitação do início do procedimento no sítio institucional da Câmara Municipal de Mafra, na *Internet*, as quais deverão ser formuladas, por escrito, até ao final do mencionado prazo, através de requerimento a mim dirigido. **MAIS DETERMINO**, que o presente despacho seja presente na próxima reunião de Câmara, nos termos e ao abrigo do disposto no artigo 35.º, n.º 3, do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua versão atual, para efeitos de ratificação.

25/11/2019

O Presidente da Câmara,

*[Handwritten signature]*  
(Helder Sousa Silva)

### INFORMAÇÃO Interno/2019/17149

**ASSUNTO:** Criação do Regulamento de Atribuição de Benefícios Fiscais do Município de Mafra - Início do Procedimento e Participação Procedimental

1. A Lei n.º 51/2018, de 16 de agosto introduziu alterações no Regime Financeiro das Autarquias Locais e das Entidades Intermunicipais (RFALEI), que têm impacto nos poderes tributários de que os municípios dispõem, estabelecendo a alínea d) do artigo 15.º do RFALEI, na sua nova redação, que

**CÂMARA MUNICIPAL DE MAFRA**

Departamento de Administração Geral e Finanças

Divisão de Assuntos Jurídicos

os municípios dispõem de poderes tributários relativamente a impostos e outros tributos a cuja receita tenham direito, nomeadamente a concessão de isenções e benefícios fiscais, remetendo para o n.º 2 do artigo 16.º que, por sua vez, dispõe que *"a assembleia municipal, mediante proposta da câmara municipal, aprova regulamento contendo os critérios e condições para o reconhecimento de isenções totais ou parciais, objetivas ou subjetivas, relativamente aos impostos e outros tributos próprios"*;

2. Acrescenta a nova redação do n.º 3 do mencionado artigo 16.º, que aqueles benefícios fiscais *"devem ter em vista a tutela de interesses públicos relevantes, com particular impacto na economia local ou regional, e a sua formulação ser genérica e obedecer ao princípio da igualdade, não podendo ser concedidos por mais de cinco anos, sendo possível a sua renovação por uma vez com igual limite temporal"*;

3. De acordo com o n.º 9 do supracitado artigo, os pressupostos do reconhecimento de isenções fiscais devem ser definidos no estrito cumprimento das normas estabelecidas no regulamento por deliberação da assembleia municipal, cabendo depois à câmara municipal o reconhecimento do direito às isenções;

4. Designadamente, em sede de Derrama, dita o artigo 18.º, n.º 1, do RFALEI, na sua redação atual, que *"Os municípios podem deliberar lançar uma derrama, de duração anual e que vigora até nova deliberação, até ao limite máximo de 1,5 /prct., sobre o lucro tributável sujeito e não isento de imposto sobre o rendimento das pessoas coletivas (IRC), que corresponda à proporção do rendimento gerado na sua área geográfica por sujeitos passivos residentes em território português que exerçam, a título principal, uma atividade de natureza comercial, industrial ou agrícola e não residentes com estabelecimento estável nesse território"*.

5. Dispõe ora o aludido artigo 18.º, em face da alteração legislativa mencionada, de dos números 22 e 23 que, respetivamente, determinam que *"a assembleia municipal pode, sob proposta da câmara municipal, nos termos dos n.ºs 2 e 3 do artigo 16.º, deliberar a criação de isenções ou de taxas*





## **CÂMARA MUNICIPAL DE MAFRA**

**Departamento de Administração Geral e Finanças**

**Divisão de Assuntos Jurídicos**

*reduzidas de derrama” e “as isenções ou taxas reduzidas de derrama previstas no número anterior atendem, nos termos do regulamento previsto no n.º 2 do referido artigo 16.º, aos seguintes critérios:*

- a) Volume de negócios das empresas beneficiárias;*
- b) Setor de atividade em que as empresas beneficiárias operem no município;*
- c) Criação de emprego no município.”*

6. Salvo melhor opinião, é absolutamente necessária a aprovação de um regulamento que corporize o regime jurídico *supra* mencionado, atinente aos critérios e condições para o reconhecimento de isenções totais ou parciais, objetivas ou subjetivas, relativamente aos impostos e outros tributos próprios do Município de Mafra;

7. Dispõe o artigo 98.º, n.º 1 do Código do Procedimento Administrativo (CPA), na sua versão atual, que o início do procedimento regulamentar deve ser publicitado na Internet, no sítio institucional do Município, com indicação do órgão que decidiu desencadear o procedimento, da data em que o mesmo se iniciou, do seu objeto e da forma como se pode processar a constituição como Interessados e a apresentação de contributos para a elaboração do regulamento. Nos termos do artigo 86.º, n.º 2, tal período deverá ser de dez dias.

8. Compete à Câmara Municipal *“elaborar e submeter à aprovação da assembleia municipal os projetos de regulamentos externos do município, bem como aprovar regulamentos internos”*, conforme previsto no artigo 33.º, n.º 1, alínea k) do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua atual redação, podendo, no entanto, em circunstâncias excecionais, e no caso de, por motivo de urgência, não ser possível reunir extraordinariamente a Câmara Municipal, o Presidente praticar quaisquer atos da competência desta, ficando os mesmos sujeitos a ratificação, nos termos do disposto no n.º 3 do artigo 35.º do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua atual redação;

**CÂMARA MUNICIPAL DE MAFRA****Departamento de Administração Geral e Finanças****Divisão de Assuntos Jurídicos**

**9.** A próxima reunião da Câmara Municipal de Mafra ocorrerá no próximo dia 6 de dezembro de 2019, o que não se compagina com a necessidade imperiosa de iniciar o procedimento regulamentar, dadas as obrigações de comunicação à Autoridade Tributária que recaem sobre o Município de Mafra no final do ano civil.

É o que me cumpre informar

E submeter à Consideração Superior.

Mafra, 22 de novembro de 2019

Diogo Santos

Técnico Superior



**MINUTA**

(n.º 3 do artigo 57.º do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua redação atual)

019

pt.

**DIVISÃO DE SEGURANÇA**

**REUNIÃO DE 2019/12/06**

**ASSUNTO:** 4.1. Proposta de Regulamento do Conselho Municipal de Segurança de Mafra. -----

**INFORMAÇÕES/PARECERES:** Presente, em anexo, a Informação Interno/2019/17178, elaborada na Divisão de Segurança, sobre a qual recaiu o despacho de concordância da Vereadora Aldevina Rodrigues, datado de 25 de novembro de 2019, devidamente instruída com o Projeto de Regulamento do Conselho Municipal de Segurança do Município de Mafra. -----

**DELIBERAÇÃO:** Atentos os fundamentos constantes na informação supra referida, a Câmara Municipal deliberou ao abrigo do disposto no n.º 1 do artigo 6.º da Lei n.º 33/98, de 18 de julho, na sua redação atual, conjugada com a alínea ccc) do n.º 1 do artigo 33.º e alínea i) do n.º 2 do artigo 25.º do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua redação atual, submeter à apreciação da Assembleia Municipal o Projeto de Regulamento do Conselho Municipal de Segurança do Município de Mafra. -----

Esta deliberação foi aprovada por: Unanimidade / Maioria. -----

Votos a favor: dos Vereadores e do Sr. Presidente -----

Votos contra: -----

Abstenções: -----

Declarações de voto: -----

ASSINATURAS:

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signatures]*

*[Handwritten signatures]*





## CÂMARA MUNICIPAL DE MAFRA

Divisão de Segurança

### PARECER

Concordo. Propomos que o assunto seja presente a reunião de Câmara.

25/11/2019

A Vereadora,

(Aidevina Rodrigues)

### DESPACHO

3/12/2019

O Presidente da Câmara,

(Helder Sousa Silva)

### INFORMAÇÃO Interno/2019/17178

**ASSUNTO:** Proposta de Regulamento do Conselho Municipal de Segurança de Mafra

A Lei n.º 33/98, de 18 de julho, criou os Conselhos Municipais de Segurança, qualificando-os como entidades de âmbito municipal com funções de natureza consultiva, de articulação, coordenação, informação e cooperação, cujos objetivos, composição e funcionamento se encontram na mesma regulados.

Recentemente o Decreto-Lei n.º 33/2019, de 4 de março, veio a introduzir algumas alterações nestes Conselhos, tanto ao nível da sua composição como a criação de um conselho restrito.

Sem embargo, para a prossecução dos seus objetivos e para o exercício das suas competências, o Conselho Municipal de Segurança deve agora dispor de um regulamento de funcionamento atualizado ao abrigo da legislação em vigor, onde se estabeleçam regras mínimas de organização e de articulação, bem como a respetiva composição.

**CÂMARA MUNICIPAL DE MAFRA****Divisão de Segurança**

Assim, e ao abrigo desta legislação particularmente no seu artigo 6.º, compete à Câmara Municipal apreciar e remeter à Assembleia Municipal de Mafra a proposta de regulamento aprovada por unanimidade dos seus membros, na reunião do Conselho Municipal de Segurança de Mafra realizada no dia 19 de novembro de 2019.

O Chefe da Divisão de Segurança

Rui Martins Rodrigues



## **PROJETO DE REGULAMENTO DO CONSELHO MUNICIPAL DE SEGURANÇA DO MUNICÍPIO DE MAFRA**

### **Nota Justificativa**

A Lei n.º 33/98, de 18 de julho, criou os Conselhos Municipais de Segurança, qualificando-os como entidades de âmbito municipal com funções de natureza consultiva, de articulação, coordenação, informação e cooperação, cujos objetivos, composição e funcionamento se encontram na mesma regulados.

Sem embargo, para a prossecução dos seus objetivos e para o exercício das suas competências, o Conselho Municipal de Segurança deve dispor de um regulamento de funcionamento, onde se estabeleçam regras mínimas de organização e de articulação, bem como a respetiva composição.

Assim, nos termos do artigo 6.º da Lei n.º 33/98, de 18 de julho, na sua redação atual, a Assembleia Municipal de Mafra em sessão realizada no dia \_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 20\_\_\_, sob proposta da câmara municipal de \_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 20\_\_\_, aprovou o seguinte Regulamento do Conselho Municipal de Segurança do Município de Mafra:

### **CAPÍTULO I**

#### **Disposições gerais**

##### **Artigo 1.º**

##### **Noção**

O Conselho Municipal de Segurança do Município de Mafra é uma entidade de âmbito municipal, com funções de natureza consultiva, de articulação, coordenação, informação e cooperação, entre entidades que, na área do Município de Mafra, têm intervenção ou estão envolvidas na prevenção e na garantia da inserção social e da segurança e tranquilidade das populações.



## **Artigo 2.º**

### **Objetivos**

Sem prejuízo do disposto na Lei, nomeadamente na Lei n.º 33/98, de 18 de julho, na sua redação atual, são objetivos do Conselho:

- a) Contribuir para o aprofundamento do conhecimento da situação de segurança na área do município, através da consulta entre todas as entidades que o constituem;
- b) Formular propostas de solução para os problemas de marginalidade e segurança dos cidadãos no respetivo município e participar em ações de prevenção;
- c) Promover a discussão sobre medidas de combate à criminalidade e à exclusão social do município;
- d) Aprovar pareceres e solicitações a remeter a todas as entidades que julgue oportunos e diretamente relacionados com as questões de segurança e inserção social;
- e) Proceder à avaliação dos dados relativos ao crime de violência doméstica, e tendo em conta os diversos instrumentos nacionais para o seu combate, designadamente os Planos Nacionais de Prevenção e Combate à Violência Doméstica e de Género, e apresentar propostas de ações que contribuam para a prevenção e diminuição deste crime;
- f) Avaliar os números da sinistralidade rodoviária e, tendo em conta a estratégia nacional de segurança rodoviária, formular propostas para a realização de ações que possam contribuir para a redução dos números de acidentes rodoviários no município;
- g) Promover a participação ativa dos cidadãos e das instituições locais na resolução dos problemas de segurança pública.

## **CAPÍTULO II**

### **Modalidades de funcionamento, composição e competências**

## **Artigo 3.º**

### **Modalidades de funcionamento**



O Conselho Municipal de Segurança do Município de Mafra funciona em modalidade alargada e restrita, doravante designado, respetivamente, de Conselho e de Conselho Restrito.

#### **Artigo 4.º**

##### **Composição do Conselho**

1. Integram o Conselho:

- a) O presidente da câmara municipal ou o vereador com competência delegada;
- b) O presidente da assembleia municipal;
- c) Os presidentes das juntas de freguesia da área do Município de Mafra;
- d) Um representante do ministério público da comarca;
- e) O comandante do Destacamento Territorial de Mafra da Guarda Nacional Republicana, com competência na área territorial do município;
- f) Um representante local da Autoridade Marítima Nacional;
- g) O comandante da polícia municipal;
- h) O responsável pelo serviço municipal de proteção civil;
- i) Os comandantes das Corporações de Bombeiros da área do Município de Mafra;
- j) Um representante do Centro Distrital de Segurança Social de Lisboa;
- k) Um representante dos estabelecimentos de ensino público e um representante dos estabelecimentos de ensino particular e cooperativo que operem no território do município, a designar, respetivamente, pelos Agrupamentos Escolares e pelos responsáveis pelos estabelecimentos de ensino particular e cooperativo;
- l) Um representante dos setores económicos com maior representatividade;
- m) Um representante, da área do município, das organizações no âmbito da segurança rodoviária;
- n) Um representante das Instituições Particulares de Solidariedade Social do concelho de Mafra;
- o) Dois cidadãos de reconhecida idoneidade, designados pela Assembleia Municipal.





2. O Conselho pode ainda convidar a participar nas suas reuniões entidades e personalidades cuja intervenção considere relevante em função de alguma matéria específica e cuja representatividade não esteja assegurada nos termos do número anterior.
3. O Conselho é presidido pelo presidente da câmara municipal, ou pelo vereador com competência delegada.

#### **Artigo 5.º**

##### **Composição do Conselho Restrito**

1. Integram o Conselho Restrito:
  - a) O presidente da câmara municipal ou o vereador com competência delegada;
  - b) O vereador responsável pelo acompanhamento das questões de segurança, ou outro vereador indicado pelo Presidente da Câmara Municipal, caso seja este o responsável por esta área;
  - c) O comandante do Destacamento Territorial de Mafra da Guarda Nacional Republicana, com competência na área territorial do município;
  - d) Um representante local da Autoridade Marítima Nacional;
  - e) O comandante da polícia municipal.
2. O Conselho Restrito pode convidar a participar nas suas reuniões entidades e personalidades cuja intervenção considere relevante em função da matéria.

##### **Competências**

#### **Artigo 6.º**

##### **Competências do Conselho**

Compete ao Conselho emitir parecer sobre as seguintes matérias:

- a) A evolução dos níveis de criminalidade na área do município;
- b) O dispositivo legal de segurança e a capacidade operacional das forças de segurança no município;
- c) Os índices de segurança e o ordenamento social no âmbito do município;
- d) Os resultados da atividade municipal de proteção civil e de combate aos



Incêndios;

- e) As condições materiais e os meios humanos empregados nas atividades sociais de apoio aos tempos livres, particularmente dos jovens em idade escolar;
- f) A situação socioeconómica municipal;
- g) O acompanhamento e apoio das ações dirigidas, em particular, à prevenção e controlo da delinquência juvenil, à prevenção da toxicodependência e à análise da incidência social do tráfico de droga;
- h) O levantamento das situações sociais que, pela sua particular vulnerabilidade, se revelem de maior potencialidade criminógena e mais carecidas de apoio à inserção;
- i) Os dados relativos a violência doméstica;
- j) Os resultados da sinistralidade rodoviária municipal;
- k) As propostas de Plano Municipal de Segurança Rodoviária;
- l) Os Programas de Policiamento de Proximidade;
- m) Os Contratos Locais de Segurança.

### **Artigo 7.º**

#### **Competências do Conselho Restrito**

1. Compete ao Conselho Restrito:
  - a) Analisar e avaliar as situações de potencial impacto na segurança ou no sentimento de segurança das populações, nomeadamente as suscitadas no âmbito do Conselho;
  - b) Participar na definição, a nível estratégico, do modelo de policiamento de proximidade a implementar no município.
2. Compete, ainda, ao Conselho Restrito pronunciar-se sobre:
  - a) A rede de postos territoriais da Guarda Nacional Republicana;
  - b) A criação de programas específicos relacionados com a segurança de pessoas e bens, designadamente na área da prevenção da delinquência juvenil;
  - c) Outras estratégias para a eliminação de fatores criminógenos.



### **CAPÍTULO III**

#### **Reuniões**

##### **Artigo 8.º**

##### **Periodicidade**

1. O Conselho reúne sempre que convocado pelo presidente e, no mínimo, com uma periodicidade trimestral.
2. O Conselho Restrito reúne sempre que convocado pelo Presidente e, no mínimo, com uma periodicidade bimestral.

##### **Artigo 9.º**

##### **Convocação das reuniões do Conselho e do Conselho Restrito**

As reuniões são convocadas pelo presidente, com a antecedência mínima de quinze dias, constando da respetiva convocatória o dia, hora e local em que esta se realizará.

##### **Artigo 10.º**

##### **Reuniões extraordinárias do Conselho e do Conselho Restrito**

1. As reuniões extraordinárias terão lugar mediante convocação escrita do presidente, por sua iniciativa ou a requerimento de pelo menos um terço dos seus membros, devendo neste caso o respetivo requerimento conter a indicação dos assuntos que se pretendam incluir na respetiva ordem do dia.
2. As reuniões extraordinárias poderão ainda ser convocadas a pedido da Assembleia Municipal ou da Câmara Municipal.
3. A convocatória da reunião extraordinária que tenha sido solicitada por pelo menos um terço dos membros, pela Assembleia Municipal ou pela Câmara Municipal deve ser feita para um dos quinze dias seguintes à apresentação do pedido.
4. Independentemente da entidade ou órgão que teve a iniciativa de convocar a reunião extraordinária, a convocatória deve ser feita sempre com a antecedência mínima de 48 horas sobre a data da reunião extraordinária.
5. Da convocatória devem constar os assuntos a tratar na reunião, que



constituem, neste caso, a respetiva «Ordem do dia».

#### **Artigo 11.º**

##### **Ordem do dia**

1. Cada reunião terá uma «Ordem do Dia» estabelecida pelo presidente.
2. O Presidente deve incluir na «Ordem do Dia» os assuntos que para esse fim lhe forem indicados por qualquer membro do Conselho, desde que se incluam na respetiva competência e, no que se reporta às reuniões ordinárias, o pedido seja apresentado por escrito com a antecedência mínima de oito dias sobre a data da reunião.
3. Nas reuniões ordinárias, a ordem do dia deve ser entregue a todos os membros do Conselho com a antecedência de, pelo menos, cinco dias sobre a data da reunião.
4. Em cada reunião ordinária haverá um período de «Antes da Ordem do Dia», que não poderá exceder sessenta minutos, para discussão e análise de quaisquer assuntos não incluídos na ordem do dia.

#### **Artigo 12.º**

##### **Quórum**

1. A Comissão funciona com a maioria simples dos seus membros e passados trinta minutos, sobre a hora designada para o início dos trabalhos, o Presidente iniciá-los-á, desde que estejam presentes 1/3 dos seus membros.
2. Passados os trinta minutos em que não haja quórum de funcionamento, o presidente dará a reunião como encerrada, fixando desde logo dia, hora e local para nova reunião.

#### **Artigo 13.º**

##### **Uso da palavra**

1. A palavra será concedida aos membros do Conselho por ordem de inscrição, não podendo cada intervenção exceder dez minutos.
2. Em todas as reuniões do Conselho há um período aberto ao público para exposição, pelos munícipes, de questões relacionadas com as matérias de



segurança no município.

#### **Artigo 14.º**

##### **Votações**

1. As deliberações são tomadas por votação nominal, exceto quando envolvam a apreciação de comportamentos de pessoas, grupos ou entidades, situação em que o Conselho poderá deliberar o recurso ao escrutínio secreto.
2. As deliberações são tomadas por maioria absoluta de votos dos membros presentes à reunião.
3. Em caso de empate na votação, o presidente do Conselho tem voto de qualidade, exceto se a votação se tiver realizado por escrutínio secreto.
4. No caso de empate na votação por escrutínio secreto, proceder-se-á a uma Segunda votação e no caso de empate na segunda votação, tal significará a recusa da proposta.

#### **Artigo 15.º**

##### **Emissão de pareceres**

1. Os pareceres são elaborados por um membro do Conselho, designado pelo presidente.
2. Sempre que as matérias em causa o justificarem, poderão ser constituídos grupos técnicos de trabalho, que terão por objetivo a apresentação de um projeto de parecer.
3. Em casos específicos, o Conselho, através do presidente, poderá solicitar a colaboração de entidades exteriores para a elaboração de estudos técnicos.
4. Os pareceres, incluindo os estudos técnicos de suporte, são apresentados aos membros do Conselho com, pelo menos, cinco dias de antecedência em relação à data agendada para o seu debate e deliberação.

#### **Artigo 16.º**

##### **Atas**

1. De cada reunião será lavrada ata, que conterà um resumo de tudo o que nela tiver ocorrido, indicando, designadamente, a data e o local da reunião, os



76

membros presentes, os assuntos apreciados, as deliberações tomadas e a forma e o resultado das respetivas votações.

2. As atas são lavradas pelo secretário do Conselho e submetidas à aprovação de todos os membros no final da respetiva reunião ou início da seguinte, sendo assinadas, após aprovação, pelo presidente e pelo secretário.
3. Nos casos em que o Conselho assim o deliberar, a ata poderá ser aprovada, em minuta, logo na reunião a que disser respeito.
4. Os membros do Conselho podem fazer constar da ata o seu voto de vencido e as razões que o justificam.
5. Os pareceres previstos no artigo 15.º não necessitam de ser transcritos em ata, podendo ficar arquivados em anexo à mesma, cabendo ao secretário assegurar que tais pareceres sejam enviados às entidades competentes.

#### **CAPÍTULO IV**

##### **Disposições finais**

##### **Artigo 17.º**

##### **Posse**

Os membros do Conselho tomam posse perante a Câmara Municipal.

##### **Artigo 18.º**

##### **Apoio logístico**

Compete à Câmara Municipal prestar o apoio logístico necessário ao funcionamento do Conselho.

##### **Artigo 19.º**

##### **Dúvidas e omissões**

Quaisquer dúvidas que surjam na interpretação deste regulamento, ou perante casos omissos, as dúvidas ou omissões serão resolvidas por deliberação da Câmara Municipal.

##### **Artigo 20.º**

##### **Entrada em vigor**



O presente Regulamento entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação no *Diário da República*.

GRUPO MUNICIPAL

**DECLARAÇÃO DE VOTO**

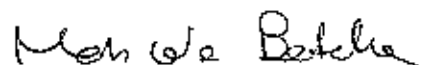
**Regulamento de Atribuição de Benefícios Fiscais do Município de Mafra**

O PAN irá votar contra este ponto na medida em o regulamento que hoje se apresenta a votação não exclui atividades económicas que no nosso entender não deveriam beneficiar da isenção da taxa de derrama. Nomeadamente as atividades do CAE 01 Produção animal e caça. Tal como é referido no artigo 7º Incentivos à Atividade Económica, alínea b) a saber: *A isenção de taxa de derrama para sujeitos passivos com volume de negócios superiores a 150 mil euros para os códigos de atividade CAE 01, 02, 03, 471, 472, 474, 475, 476, 477, 478, 479, exceto CAE 47111.*

Sugerimos que possa ser tido em conta a aplicação de isenção da taxa de derrama como incentivo para discriminar positivamente as empresas não poluentes, que demonstrem sustentabilidade ambiental, isto é, que sejam integrados também critérios ambientais na escolha das atividades económicas a isentar.

Livramento, 20 de dezembro de 2019

Pelo Grupo Municipal do PAN



Matilde Batalha





**MINUTA**

(n.º 3 do artigo 57.º do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua redação atual)

**DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO GERAL E FINANÇAS**

**DIVISÃO DE GESTÃO FINANCEIRA E PATRIMÓNIO**

**REUNIÃO DE 2019/12/06**

**UNIDADE DE CONTRATAÇÃO PÚBLICA E APROVISIONAMENTO**

**ASSUNTO:** 1.5. Assunção de compromissos plurianuais pelo SMAS - Serviços Municipalizados de Água e Saneamento de Mafra - Submissão à Assembleia Municipal. --

**INFORMAÇÕES/PARECERES:** Presente, em anexo, deliberação do Conselho de Administração dos Serviços Municipalizados de Água e Saneamento de Mafra, datada de 15 de novembro. -----

**DELIBERAÇÃO:** A Câmara Municipal deliberou, nos termos das disposições conjugadas da alínea ccc) do n.º 1 do artigo 33.º do Anexo I à Lei n.º 75/2013 de 12 de setembro, na sua redação atual, com alínea c) do n.º 1 do artigo 6.º da Lei n.º 8/2012, de 21 de fevereiro, que foi regulamentada pelo Decreto-Lei n.º 127/2012, de 21 de junho, na sua atual redação, submeter o pedido de reforço dos compromissos plurianuais apresentado pelo Conselho de Administração dos SMAS à aprovação da Assembleia Municipal. -----

**Esta deliberação foi aprovada por:** Unanimidade / ~~Maioria~~. -----

**Votos a favor:** da maioria e do Sr. Presidente -----

**Votos contra:** --- -----

**Abstenções:** -----

**Declarações de voto:** --- -----

**ASSINATURAS:**

<p><u>[Assinatura]</u></p> <p><u>[Assinatura]</u></p> <p><u>[Assinatura]</u></p> <p><u>[Assinatura]</u></p>	<p><u>[Assinatura]</u></p>	<p><u>[Assinatura]</u></p> <p><u>[Assinatura]</u></p> <p><u>[Assinatura]</u></p>
---	----------------------------	--



*A reunião*  
*representa*  
3 DEZ 19

Exmo. Senhor  
Presidente da Câmara Municipal de Mafra  
Praça do Município  
2644-001 Mafra

Sua referência

Sua Comunicação de

N.º de Referência  
0723/2019

Data  
03 DEZ. 2019

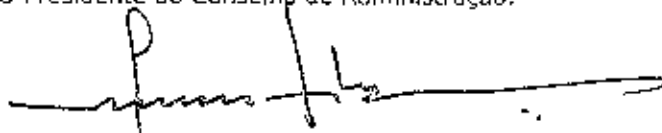
Assunto: Pedido de autorização de reforço de compromissos plurianuais

Exmo. Senhor,

Em cumprimento da deliberação do Conselho de Administração na reunião do passado dia 15 de novembro de 2019, a qual se anexa, serve a presente para remeter o pedido de autorização de reforço de compromissos plurianuais, a fim de ser submetida a aprovação da Câmara Municipal e, posteriormente, presente à Assembleia Municipal.

Com os melhores cumprimentos.

O Presidente do Conselho de Administração.



(Helder Sousa Silva)

MC.

**SERVIÇOS MUNICIPALIZADOS DE ÁGUA E SANEAMENTO DE  
MAFRA**

**MINUTA**

(n.º 5 do artigo 12.º do Regulamento da Estrutura Nuclear e Orgânica)

**REUNIÃO DE 2019/11/15**

**ASSUNTO: PEDIDO DE AUTORIZAÇÃO DE REFORÇO DE COMPROMISSOS  
PLURIANUAIS**

**INFORMAÇÕES/PARECERES: PROPOSTA APRESENTADA PELO PRESIDENTE DO  
CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO.** -----

**DELIBERAÇÃO: O Conselho de Administração deliberou apresentar à Câmara  
Municipal, à luz do n.º 1 do artigo 2.º da Lei n.º 8/2012, de 21 de fevereiro, conjugado  
com o artigo 2.º n.º 1 e 3 da Lei n.º 91/2001, de 20 de agosto, e alínea c) do n.º 1 do  
artigo 6.º da Lei n.º 8/2012, de 21 de fevereiro, o reforço de compromissos  
plurianuais referentes ao «Fornecimento de Energia Elétrica, para as instalações  
alimentadas em Média Tensão, Baixa Tensão Especial e Baixa Tensão Normal»  
conforme documento em anexo, dando-se o mesmo por integralmente reproduzido para  
todos os efeitos legais, a fim de a Câmara Municipal submeter a mesma, à aprovação da  
Assembleia Municipal.** -----

**Esta deliberação foi aprovada por: Unanimidade / ~~Majoria~~** -----

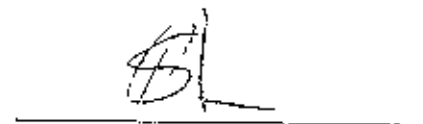
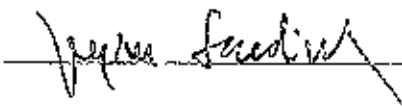
**Votos a favor:** *Presidente e dois vereadores* -----

**Votos contra:** -----

**Abstenções:** -----

**Declarações de voto:** -----

ASSINATURAS:





**SERVIÇOS MUNICIPALIZADOS  
DE ÁGUAS E SANEAMENTO DE MAFRA**

**PROPOSTA**

**CONSIDERANDO QUE:**

Atendendo ao disposto na alínea c) do n.º 1 do art.º 6.º da Lei n.º 8/2012, de 21 de fevereiro, que foi regulamentada pelo Decreto-lei n.º 127/2012, de 21 de junho (estabelece o regime aplicável à assunção de compromissos e aos pagamentos em atraso das entidades públicas), que determina que a **assunção de compromissos plurianuais**, independentemente da sua forma jurídica, incluindo novos projetos de Investimento ou a sua reprogramação, contratos de locação, acordos de cooperação técnica e financeira com os municípios e parcerias público privadas, **está sujeita a autorização prévia da Assembleia Municipal.**

Nestes termos, considerando o mapa constante da presente informação, que reflete, à presente data, as necessidades aquisitivas das diversas áreas funcionais cujo procedimento pré contratual implicará um reforço do compromisso, no que concerne a:

- ❖ **Fornecimento de Energia Elétrica, para as instalações alimentadas em Média Tensão, Baixa Tensão Especial e Baixa Tensão Normal;**

Prevendo-se, para o contrato referido, a seguinte partição da despesa:

Designação do Procedimento Aquisitivo	Prazo Contratual	Valor Estimado Total (Com IVA)	Valor Estimado por Ano	
			2020	2021
Fornecimento de Energia Elétrica, para as Instalações alimentadas em Média Tensão, Baixa Tensão Especial e Baixa Tensão Normal	2 anos	861.000,00 €	430.500,00€	430.500,00€



**SERVIÇOS MUNICIPALIZADOS  
DE ÁGUAS E SANEAMENTO DE MAFRA**

Pelo que atenta as competências estabelecidas na Lei 8/2012, de 21 de fevereiro tenho a honra de propor que o Conselho de Administração delibere, submeter ao Órgão Executivo o encaminhamento ao Órgão Deliberativo nos termos da alínea c) do n.º 1 do art.º 33.º do Anexo I à Lei 75/2013, de 12 de setembro, no sentido de ser aprovada a assunção do compromisso elencado.

Mafra, 15 de novembro de 2019

O Presidente do Conselho de Administração,

(Helder Sousa Silva)



**MINUTA**

(n.º 3 do artigo 57.º do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua redação atual)

*P.*

**DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO GERAL E FINANÇAS  
DIVISÃO DE ASSUNTOS JURÍDICOS**

**REUNIÃO DE 2019/12/06**

**ASSUNTO:** 1.7. Contrato de Gestão entre o Município de Mafra e a Giatul – Atividades Lúdicas, Infraestruturas e Rodovias, E.M., S.A. – submissão à aprovação da Assembleia Municipal. -----

**INFORMAÇÕES/PARECERES:** Presente, em anexo, Proposta subscrita pelo Presidente da Câmara Municipal, devidamente instruída com a minuta do Contrato de Gestão do Parque de Autocaravanismo de Mil Regos, a celebrar entre a Giatul – Atividades Lúdicas, Infraestruturas e Rodovias, EM, SA e o Município de Mafra. -----

**DELIBERAÇÃO** A Câmara Municipal deliberou, tendo presente a proposta formulada, cujos fundamentos de facto e de direito fazem parte integrante da presente deliberação, nos termos das disposições conjugadas da alínea ccc) do n.º 1 do artigo 33.º com a alínea n) do n.º 1 do artigo 25.º todos do Anexo I à Lei 75/2013, de 12 de setembro, na sua redação atual e o regime jurídico da atividade empresarial local e das participações locais aprovado pela Lei n.º 50/2012, de 31 de agosto, na sua redação atual, submeter à aprovação da Assembleia Municipal o Contrato de Gestão do Parque de Autocaravanismo de Mil Regos, a celebrar entre a Giatul – Atividades Lúdicas, Infraestruturas e Rodovias, EM, SA e o Município de Mafra. -----

**Esta deliberação foi aprovada por:** Unanimidade / Maioria. -----

**Votos a favor:** as vereações e do sr. presidente -----

**Votos contra:** -----

**Abstenções:** -----

**Declarações de voto:** -----

ASSINATURAS:

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*





## CÂMARA MUNICIPAL DE MAFRA

### PROPOSTA

Considerando que:

- I) A GIATUL é uma empresa local de gestão de serviços de interesse geral e de promoção do desenvolvimento local e regional, cujo capital social é integralmente detido pelo Município, e que se rege pelo disposto no regime jurídico da atividade empresarial local e das participações locais, aprovado pela Lei n.º 50/2012, de 31 de Agosto, no Código das Sociedades Comerciais, nos seus estatutos e, subsidiariamente, no regime do sector empresarial do Estado sem prejuízo das normas imperativas neste previstas;
- II) A GIATUL tem por objeto social a exploração, conservação e manutenção do Parque de Campismo de Mil Regos, na Ericeira;
- III) O Município é proprietário de um terreno recentemente infraestruturado para ser utilizado como parque de estacionamento de autocaravanismo, localizado em local que dista poucas dezenas de metros do Parque de Campismo de Mil Regos, na Estrada Nacional 247;
- IV) Esse parque está pavimentado e tem instalado equipamentos de serviços de água e eletricidade, para apoio às autocaravanas que aí estacionem, mas carece de receber equipamentos de controlo de acesso e outros, tendo em vista permitir o seu início de atividade;
- V) O conhecimento e a experiência adquiridos pela GIATUL no exercício das suas funções permite-lhe realizar a gestão do Parque com a qualidade de serviço exigida, conjugando a operacionalidade com uma preocupação de racionalização de custos e de rentabilização das potencialidades dos recursos humanos e materiais existentes;
- VI) A GIATUL pode prestar serviços ao Município ao abrigo do disposto no n.º 2 do artigo 36.º da Lei n.º 50/2012, de 31 de agosto;
- VII) O Município contrata a GIATUL com dispensa de observância de um procedimento pré-contratual segundo a Parte II do Código dos Contratos

**CÂMARA MUNICIPAL DE MAFRA**

Públicos, conforme estipulado no artigo 5.º-A, n.º 1, desse mesmo Código, porquanto:

- a) O Município exerce isolada e diretamente sobre a atividade da GIATUL um controlo análogo ao que exerce sobre os seus próprios serviços;
- b) A GIATUL desenvolve integralmente a sua atividade no desempenho de funções que lhe foram confiadas pelo Município;
- c) Não há participação direta de capital privado na GIATUL;

VIII) De acordo com o estabelecido na alínea n) do n.º 1 do artigo 25.º do Anexo I à Lei 75/2013, de 12 de setembro, na sua redação atual, compete à Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal, deliberar sobre todas as matérias previstas no regime jurídico da atividade empresarial local e das participações locais que o mesmo não atribua à Câmara Municipal,

**TENHO A HONRA DE PROPOR** que a Câmara municipal delibere, nos termos das disposições conjugadas da alínea ccc) do n.º 1 do artigo 33.º com a alínea n) do n.º 1 do artigo 25.º todos do Anexo I à Lei 75/2013, de 12 de setembro, na sua redação atual, e o regime jurídico da atividade empresarial local e das participações locais, aprovado pela Lei n.º 50/2012, de 31 de agosto, na sua redação atual, submeter à aprovação da Assembleia Municipal o **CONTRATO DE GESTÃO DO PARQUE DE AUTOCARAVANISMO DE MIL REGOS**, a celebrar entre a Giatul - Atividades Lúdicas, Infraestruturas e Rodovias, EM, SA. e o Município de Mafra.

Paços do Município, 28 de novembro de 2019

O Presidente da Câmara,

(Hélder Sousa Silva)





**CONTRATO DE GESTÃO DO PARQUE DE AUTOCARAVANISMO DE MIL REGOS**

Entre

**Município de Mafra**, adiante designado por «Município», pessoa colectiva número 502 177 080, neste acto representada pelo seu Presidente da Câmara Municipal Hélder António Guerra de Sousa Silva, natural e residente na Freguesia e Concelho de Mafra, portador do cartão de cidadão número 06973946 3ZY9, válido até 18.08.2028, com poderes necessários para o efeito, conferidos pela alínea a) do n.º 1 do artigo 35.º do regime jurídico das autarquias locais aprovado pela Lei n.º 75/2013, de 12 de Setembro, abreviadamente designado «Município»,

e

**GIATUL – Actividades Lúdicas, Infraestruturas e Rodovias, E.M., S.A.**, adiante designado por «GIATUL», pessoa colectiva n.º 506 874 915, com sede em NEM - Avenida Dr. Francisco Sá Carneiro, freguesia e concelho de Mafra, neste ato bastante representada pelos Exm.ªs Senhores Eng.º Hélder António Guerra de Sousa Silva e Dr. Joaquim Francisco da Silva Sardinha, respetivamente Presidente e vogal do Conselho de Administração, com poderes necessários para o efeito nos termos do artigo 19.º dos seus Estatutos, abreviadamente designada «GIATUL»,

conjuntamente adiante designadas por «Partes»,

Considerando que:

- I) A GIATUL é uma empresa local de gestão de serviços de interesse geral e de promoção do desenvolvimento local e regional, cujo capital social é integralmente detido pelo Município, e que se rege pelo disposto no regime jurídico da actividade empresarial local e das participações locais, aprovado pela Lei n.º 50/2012, de 31 de Agosto, no Código das Sociedades Comerciais, nos seus es-



**CONTRATO DE GESTÃO DO PARQUE DE AUTOCARAVANISMO DE MIL REGOS**

- tatutos e, subsidiariamente, no regime do sector empresarial do Estado sem prejuízo das normas imperativas neste previstas;
- II) A GIATUL tem por objeto social a exploração, conservação e manutenção do Parque de Campismo de Mil Regos, na Ericeira;
  - III) O Município é proprietário de um terreno recentemente infraestruturado para ser utilizado como parque de estacionamento de autocaravanismo, localizado em local que dista poucas dezenas de metros do Parque de Campismo de Mil Regos, na Estrada Nacional 247;
  - IV) Esse parque está pavimentado e tem instalado equipamentos de serviços de água e eletricidade, para apoio às autocaravanas que aí estacionem, mas carece de receber equipamentos de controlo de acesso e outros, tendo em vista permitir o seu início de atividade;
  - V) O conhecimento e a experiência adquiridos pela GIATUL no exercício das suas funções permite-lhe realizar a gestão do Parque com a qualidade de serviço exigida, conjugando a operacionalidade com uma preocupação de racionalização de custos e de rentabilização das potencialidades dos recursos humanos e materiais existentes;
  - VI) A GIATUL pode prestar serviços ao Município ao abrigo do disposto no n.º 2 do artigo 36.º da Lei n.º 50/2012, de 31 de agosto;
  - VII) O Município contrata a GIATUL com dispensa de observância de um procedimento pré-contratual segundo a Parte II do Código dos Contratos Públicos, conforme estipulado no artigo 5.º-A, n.º 1, desse mesmo Código, porquanto:
    - a) O Município exerce isolada e directamente sobre a actividade da GIATUL um controlo análogo ao que exerce sobre os seus próprios serviços;
    - b) A GIATUL desenvolve integralmente a sua actividade no desempenho de funções que lhe foram confiadas pelo Município;
    - c) Não há participação directa de capital privado na GIATUL;



## CONTRATO DE GESTÃO DO PARQUE DE AUTOCARAVANISMO DE MIL REGOS

- VIII) A minuta do presente Contrato foi aprovada pela Assembleia Municipal de Mafra na sua reunião de [...] de [...] de 2019, sob proposta da Câmara Municipal de Mafra aprovada na sua reunião de [...] de [...] de 2019;
- IX) O presente Contrato de Gestão foi igualmente aprovado em minuta pelo Conselho de Administração da GIATUL, por deliberação de [...] de [...] de 2019, no exercício das suas competências estatutárias;

É acordado e reciprocamente aceite o presente contrato de gestão do parque de Auto caravanismo de Mil Regos no Município de Mafra, de que os considerandos *suprarreferidos* constituem parte integrante, adiante designado como «Contrato», que se rege pelas Cláusulas seguintes:

### CAPÍTULO I | DISPOSIÇÕES GERAIS

#### Cláusula 1.ª | Definições

Para efeitos do presente Contrato, e salvo se de modo diferente resultar do seu texto, os termos e expressões nele usados iniciados com letra maiúscula e a seguir indicados têm o significado seguinte:

- a) “Estabelecimento do Serviço”: os bens móveis e imóveis afetos à prestação do Serviço e à gestão do Parque, e os direitos e obrigações destinados à realização do interesse público subjacente à celebração do Contrato.
- b) “Níveis Mínimos de Serviço”: os níveis mínimos de Serviço a prestar pela GIATUL na gestão do Parque;
- c) “Parque”: o imóvel de que o Município é proprietário sito em Casal do Carido, freguesia da Ericeira, Concelho de Mafra, representado no Apêndice 1 do Anexo 1 ao Contrato e melhor descrito no Apêndice 2 do mesmo Anexo e a universalidade dos bens móveis afetos ao mesmo na presente data ou que venham a estar, bem como os direitos e obrigações que sejam indispensáveis para o



## CONTRATO DE GESTÃO DO PARQUE DE AUTOCARAVANISMO DE MIL REGOS

adequado desenvolvimento das atividades que constituem o objeto do Contrato, gerido pela GIATUL;

- d) "Período de Gestão": o período do Contrato durante o qual a GIATUL é responsável pela gestão do Parque e a prestação do Serviço;
- e) "Serviço": o serviço de estacionamento de veículos de caravanismo, bem como os serviços auxiliares e acessórios ao mesmo, nomeadamente de fornecimento de água, eletricidade, saneamento e segurança, prestado aos utilizadores pela GIATUL no Parque, numa base não discriminatória e em simultâneo, que o utilizam mediante retribuição.
- f) "Tarifa": o preço de venda ao público do direito de utilização do Estabelecimento, incluindo IVA à taxa legal em vigor.
- g) "Título": o título que confere o direito à utilização do Serviço, após a respetiva validação.
- h) "Utilizadores": as pessoas que requerem o estacionamento de autocaravanas no Parque

### Cláusula 2.ª | Anexos

Fazem parte integrante do presente Contrato os seguintes Anexos e respetivos Apêndices:

- a) Anexo 1 (Identificação do Parque).
- b) Anexo 2 (Manutenção e limpeza).
- c) Anexo 3 (Títulos e Tarifas para 2019 e 2020).

## CAPÍTULO II OBJETO, ÂMBITO E DURAÇÃO DO CONTRATO

### Cláusula 3.ª | Objeto

O presente Contrato regula as relações entre o Município e a GIATUL para a gestão do Parque e os deveres relativos à prestação do Serviço aos utilizadores.



## CONTRATO DE GESTÃO DO PARQUE DE AUTOCARAVANISMO DE MIL REGOS

### **Cláusula 4.ª | Conteúdo**

- 1) A GIATUL obriga-se a realizar as tarefas de manutenção, organização e operação do Parque, com vista à prestação do Serviço aos Utilizadores nos termos do presente Contrato.
- 2) O Município entrega à GIATUL a posse do imóvel descrito e identificado no Anexo 1 (Parque), confiando-lhe a sua gestão, devendo a GIATUL no termo do Contrato proceder à sua reversão em, pelo menos, estado de conservação e operacionalidade idênticos àqueles em que lhe foram entregues.

### **Cláusula 5.ª | Atividades acessórias**

- 1) A GIATUL poderá realizar, a título acessório, por sua conta e risco e destinando-se a contribuir para o equilíbrio comercial da Gestão, atividades e serviços conexos com a exploração do Serviço, podendo para o efeito utilizar os recursos que integram o Parque, nomeadamente:
  - i) Serviços de publicidade.
  - jj) Serviços de aluguer fixo ou ocasional de espaços, designadamente para serviços de turismo, prestados a terceiras pessoas ou entidades.
  - k) Instalação de pontos de carregamento de veículos elétricos ou exploração de espaços comerciais.
- 2) A realização de atividades a que se refere o número anterior é obrigatoriamente comunicada ao Município.
- 3) A GIATUL não pode desenvolver, a título acessório, quaisquer outras atividades nem prestar quaisquer outros serviços que não estejam incluídos no n.º 1, salvo mediante a prévia e expressa autorização do Município.
- 4) A execução das atividades e serviços a título acessório do Contrato não pode prejudicar a execução das atividades incluídas no objeto do Contrato.

### **Cláusula 6.ª | Regime do risco e da responsabilidade pelo Contrato**

- 1) A GIATUL assume integral responsabilidade pela prestação do Serviço e pela gestão do Parque, e por todos os riscos inerentes aos mesmos, ainda que recorra a



## CONTRATO DE GESTÃO DO PARQUE DE AUTOCARAVANISMO DE MIL REGOS

outras entidades por si contratadas, exceto quando o contrário resulte expressamente do Contrato ou da lei.

2) A GIATUL é responsável por quaisquer prejuízos causados a terceiros, por ação ou omissão, no exercício das atividades que constituem o objeto do Contrato, ainda que emergentes de atuação não culposa, bem como por todos os prejuízos causados, por ação ou por omissão, por qualquer pessoa ou entidade por si subcontratada ou a cuja colaboração recorra.

3) A GIATUL responde também por quaisquer danos emergentes e lucros cessantes resultantes de deficiências ou omissões de atuação que impliquem um cumprimento defeituoso ou incumprimento das obrigações que para si decorrem do Contrato.

### **Cláusula 7.ª | Cumprimento da legislação aplicável e licenciamento**

1) A GIATUL é responsável pelo cumprimento de todas as leis, normas e regulamentos municipais, nacionais, europeus e internacionais aplicáveis.

2) A GIATUL obriga-se a realizar todas as comunicações e notificações devidas nos termos da lei e do Contrato, bem como a obter e manter válidas e atualizadas todas as licenças, alvarás, certificações, credenciações e autorizações necessárias ao exercício das atividades integradas ou de algum modo relacionadas com o objeto do Contrato.

3) A GIATUL é única e exclusiva responsável por toda e qualquer consequência decorrente da inexistência, insuficiência, incumprimento ou desconformidade daquelas licenças, alvarás, certificações, credenciações ou autorizações com as leis, normas e regulamentos municipais, nacionais, europeus e internacionais aplicáveis, exceto se demonstrar comprovadamente que as mesmas não lhe são imputáveis.

4) Para efeitos do disposto no número anterior, a GIATUL é responsável, igualmente, pelo cumprimento de todas as normas aplicáveis em vigor em matéria social, laboral, ambiental e de igualdade de género, decorrentes do direito municipal, nacional, europeu ou internacional.

### **Cláusula 8.ª | Duração**

O Contrato vigora por um prazo de 10 anos, desde a data da sua assinatura.



## CONTRATO DE GESTÃO DO PARQUE DE AUTOCARAVANISMO DE MIL REGOS

### CAPÍTULO III OBRIGAÇÕES DE SERVIÇO

#### Cláusula 9.ª | Obrigações de Serviço

- 1) Constituem obrigações de Serviço da GIATUL o desenvolvimento de todas as atividades compreendidas no Contrato, designadamente, as seguintes:
  - i) A exploração e prestação do Serviço, incluindo todos os meios e atividades necessárias para o efeito, de forma regular e continuada.
  - m) Assegurar a prestação do Serviço em condições de segurança, qualidade, fiabilidade e pontualidade, sem qualquer interrupção ou quebra, todos os dias do ano, ao longo de todo o período de vigência do Contrato.
  - n) A prestação do Serviço Público a todos os utilizadores, sem qualquer discriminação nas condições de acesso e de realização para além das que sejam impostas por lei e pelo presente Contrato.
  - o) A prestação do Serviço com condições de comodidade e conforto para os utilizadores, designadamente no que concerne à limpeza e conservação dos velucos, equipamentos e instalações.
  - p) A gestão, aquisição e manutenção de todos os meios necessários à exploração do Serviço, nomeadamente das instalações, sistemas e equipamentos.
  - q) A articulação das responsabilidades e prestações com terceiros que interajam no, ou com o Serviço.
  - r) A gestão e monitorização da Circulação e a implementação de um sistema de apoio à exploração.
  - s) O acatamento de condicionamentos ou limitações impostas pelo Município ou demais autoridades com competências legais para o efeito, nos termos que resultem da lei ou do Contrato.
  - t) A prestação de informação e de apoio aos utilizadores, incluindo aqueles com necessidades de assistência ou com mobilidade reduzida, estabelecendo procedimentos adequados para esse fim.



**CONTRATO DE GESTÃO DO PARQUE DE AUTOCARAVANISMO DE MIL REGOS**

- u) A disponibilização de livros de reclamações e o tratamento das reclamações recebidas, nos termos da cláusula 28.ª.
  - v) O cumprimento das normas legais e regulamentares aplicáveis às atividades que exerça, bem como de instruções que lhe sejam transmitidas pelas entidades fiscalizadoras.
- 2) A indicação das obrigações referidas no número anterior não é limitativa nem taxativa, estando a GIATUL obrigada à implementação, organização e gestão do Serviço em condições de perfeita qualidade, limpeza, segurança, fiabilidade e operacionalidade mesmo que algumas prestações necessárias, úteis ou convenientes para a prossecução destas finalidades não estejam expressamente especificadas no texto do presente clausulado e/ou dos seus Anexos.
- 3) A GIATUL poderá recorrer à subcontratação ou utilizar bens pertencentes a outras entidades para suprir necessidades de exploração, desde que respeitadas as obrigações decorrentes do presente Contrato.

**Cláusula 10.ª [ Meios afetos**

- 1) O Município entrega à GIATUL a posse do imóvel descrito e identificado no Anexo 1 (Parque), para que esta proceda à sua Gestão e à prestação do Serviço.
- 2) O estado do Parque é verificado mediante *visoria ad perpetuam rei memoriam* realizada por representantes de ambas as partes e da qual é lavrada ata assinada por todos.
- 3) A GIATUL está obrigada a disponibilizar e manter de forma permanente e ininterrupta os meios de exploração necessários e adequados para a prestação do Serviço objeto do Contrato, para além daqueles que forem disponibilizados pelo Município, designadamente equipamentos, instalações, sistemas e materiais.
- 4) A GIATUL obriga-se a manter os meios de exploração utilizados no Serviço em bom estado de funcionamento e conservação, por forma a garantir a sua operacionalidade e o cumprimento de todos os requisitos de segurança legalmente estabelecidos.
- 5) Integram o Estabelecimento do Serviço, designadamente, os seguintes:





X

*CONTRATO DE GESTÃO DO PARQUE DE AUTOCARAVANISMO DE MIL REGOS*

- w) Os bens, instalações ou equipamentos a criar, construir, adquirir, substituir, instalar ou utilizar pela GIATUL em cumprimento do Contrato, que sejam imprescindíveis à exploração do Serviço.
  - x) Todos os equipamentos auxiliares como, por exemplo, sistemas de comunicação, sistemas de videovigilância, sistemas de apoio à exploração, sistemas de bilhética e baterias bem como veículos de apoio.
  - y) Os sistemas informáticos e/ou eletrónicos a criar, adquirir, instalar ou utilizar pela GIATUL na exploração do Serviço, incluindo todos os seus componentes de hardware e software, bases de dados e código-fonte (quando sejam da propriedade da GIATUL), certificados, chaves de segurança, passwords, licenças, especificações técnicas e funcionais, manuais e demais elementos necessários ao seu normal funcionamento.
  - z) Os direitos de propriedade industrial da GIATUL sobre documentos de qualquer formato, estudos e projetos, marcas, patentes/modelos de utilidade, desenhos ou modelos elaborados para os fins específicos das atividades integradas no objeto do Contrato, que tenham sido elaborados e/ou preparados por esta, diretamente ou por terceiros por si contratados, ou adquiridos ou criados no desenvolvimento dessas atividades, designadamente no que concerne ao manual de normas gráficas.
- 6) Os bens e direitos integrantes do estabelecimento deverão encontrar-se, a todo o tempo, afetos ao Serviço, ressalvadas as imobilizações estritamente necessárias a operações de manutenção ou reparação, salvo se de outra forma resultar expressamente do Contrato.
- 7) Todos os custos relativos aos bens e direitos integrantes do estabelecimento, designadamente os referentes à aquisição, criação, construção, instalação, substituição, financiamento, manutenção, reparação, operação, utilização ou licenciamento são suportados pela GIATUL.
- 8) A celebração de quaisquer negócios jurídicos que tenham por objeto os bens e direitos integrantes do estabelecimento, designadamente relativos à sua oneração ou alienação, rege-se pelo regime previsto no artigo 419.º do Código dos Contratos Públicos.



035

## CONTRATO DE GESTÃO DO PARQUE DE AUTOCARAVANISMO DE MIL REGOS

- 9) No termo do Contrato reverterem para o Município os bens que integram o Estabelecimento do Serviço.
- 10) A GIATUL elabora e mantém atualizado um inventário de todos os bens e direitos integrantes do Estabelecimento do Serviço, assim como dos bens e direitos que deixem de estar afetos ao mesmo, o qual deve mencionar, designadamente, os ónus ou encargos que recaem sobre os bens e direitos nele listados.

### Cláusula 11.ª | Manutenção

- 1) A GIATUL obriga-se a manter todos os bens utilizados em bom estado de funcionamento e conservação, por forma a garantir a sua operacionalidade, fiabilidade e segurança, bem como o conforto dos utilizadores e a imagem do Serviço.
- 2) A GIATUL obriga-se a elaborar e cumprir um plano de manutenção dos bens integrantes do Serviço que cumpra o disposto no Anexo 2 (Manutenção e limpeza).

### Cláusula 12.ª | Publicidade

- 1) A GIATUL tem o direito de explorar publicidade comercial em bens integrantes do Estabelecimento.
- 2) A GIATUL deverá reservar 20% (vinte por cento) das ações publicitárias a realizar ao longo do ano para publicidade institucional indicada pelo Município.
- 3) A publicidade comercial a que se refere o n.º 1 não deve incluir conteúdos de cariz sexual, chocante ou político, devendo respeitar a legislação aplicável, nomeadamente o Código da Publicidade.

### Cláusula 13.ª | Regulamento de exploração

- 1) A GIATUL elaborará e comunicará ao Município, e obrigar-se-á a cumprir, um regulamento de exploração, onde constem as normas inerentes à prestação do Serviço objeto do presente Contrato, designadamente relativos a:
- a) Procedimentos de prevenção e segurança e plano de emergência.
  - b) Plano de manutenção dos bens integrantes do Estabelecimento, designadamente instalações e equipamentos.



## CONTRATO DE GESTÃO DO PARQUE DE AUTOCARAVANISMO DE MIL REGOS

- c) Regras de utilização a observar pelos Utilizadores.
- 2) A pedido da GIATUL, ou por iniciativa do Município, o regulamento de exploração poderá ser revisto, sempre que seja exigível ou adequado, para efeitos de melhoria da qualidade dos serviços prestados.

### CAPÍTULO IV REGIME ECONÓMICO-FINANCEIRO DO CONTRATO

#### Cláusula 14.ª | Títulos e tarifas

- 1) A GIATUL obriga-se a prestar os Serviços cobrando aos utilizadores a respetivas contrapartidas, nos valores fixados de acordo com o Tarifário aprovado anualmente pelo Município, tendo em vista garantir a recuperação integral dos custos da prestação do Serviço e da gestão do Parque pela GIATUL, acrescidos de uma margem de lucro a título de comissão de gestão.
- 2) A lista de valores máximos de Títulos e Tarifas para o ano de 2019 consta do Anexo 3 (Títulos e Tarifas).
- 3) Os valores máximos são atualizados anualmente, mediante aprovação pelo Município até 31 de dezembro de cada ano; a GIATUL remete ao Município, previamente à entrada em vigor de cada atualização tarifária, em ficheiro informático editável, uma listagem nominal dos Títulos e Tarifas em vigor e proposta de atualização tarifária, a qual inclui, no mínimo:
- a) Valores máximos de cada tarifa em vigor no ano "n-1".
  - b) Preço de venda ao público de cada tarifa em vigor no ano "n-1".
  - c) Valores de máximos de cada tarifa propostos para o ano "n".
  - d) Preço de venda ao público de cada tarifa proposto para o ano "n".
  - e) Número de títulos vendidos, por cada Título "i", nos 12 meses anteriores do ano "n-1";
  - f) Receita acumulada, por cada título "i", nos 12 meses anteriores do ano "n-1";
  - g) Percentagem de atualização dos valores máximos de cada tarifa, para o ano "n";



037

## CONTRATO DE GESTÃO DO PARQUE DE AUTOCARAVANISMO DE MIL REGOS

- h) Percentagem de atualização do preço de venda ao público de cada tarifa, para o ano "n";
  - i) Percentagem de atualização média (simples) das tarifas para o ano "n".
  - j) Percentagem de atualização média (ponderada pelo volume de receitas) das tarifas para o ano "n".
- 4) A GIATUL é livre de praticar tarifários inferiores às Tarifas máximas previstas no número anterior e/ou de praticar descontos ou preços promocionais relativamente às Tarifas em vigor.
- 5) A GIATUL está obrigada a facultar, a quem o solicite, cópia do tarifário em vigor, devendo ainda mantê-lo, devidamente atualizado, afixado em lugar de destaque e com boa visibilidade nas instalações, no seu balcão de atendimento e no seu Website.

### **Cláusula 15.ª | Fiscalização comercial**

A GIATUL é responsável pelo controlo de acessos ao Parque, sendo obrigatória a validação de todos os Títulos.

### **Cláusula 16.ª | Proveitos e custos**

- 1) Todos os proveitos relativos às atividades objeto do Contrato, nomeadamente as receitas resultantes da cobrança dos Tarifários, revertem a favor da GIATUL, exceto se de outra forma estiver expressamente previsto no presente Contrato, como contrapartida das suas tarefas de Gestão do Parque e de prestação do Serviço.
- 2) Nos termos do disposto no número anterior, constitui ainda remuneração da GIATUL, designadamente:
- a) Os proveitos das atividades acessórias.
  - b) Outras compensações atribuídas pelo Estado ou por qualquer outra entidade pública.
- 3) Todos os custos relativos às atividades objeto do Contrato correm por conta da GIATUL, exceto se de outra forma estiver expressamente previsto no presente Contrato; os proveitos a que se referem os números anteriores cobrem todos os custos, serviços e obrigações que lhe cabe prestar no âmbito do Contrato, não sendo, como tal,



## CONTRATO DE GESTÃO DO PARQUE DE AUTOCARAVANISMO DE MIL REGOS

devida à GIATUL qualquer remuneração adicional pela execução do Contrato.

### **Cláusula 17.ª | Financiamento**

A GIATUL é responsável pela obtenção dos financiamentos necessários ao desenvolvimento de todas as atividades que integram o objeto do Contrato, de forma a garantir o exato e pontual cumprimento das suas obrigações.

### **Cláusula 18.ª | Partilha de benefícios**

- 1) O Município tem direito a uma partilha de 50% (cinquenta por cento) dos benefícios financeiros anormais e imprevisíveis ocorridos para a GIATUL que não resultem da sua eficiente gestão e das oportunidades por si criadas, devendo, para este efeito, notificar a GIATUL da verificação de qualquer uma das situações indicadas.
- 2) As Partes devem encetar negociações, após a notificação, por qualquer das Partes, da ocorrência de evento gerador de direito à partilha de benefícios, com vista à definição do montante do benefício e à definição da modalidade e demais termos da atribuição ao Município da parte do benefício que lhe couber.

### **Cláusula 19.ª | Reposição do equilíbrio financeiro**

- 1) A GIATUL tem direito à reposição do equilíbrio financeiro do Contrato, nos termos do preceituado nesta Cláusula, nos seguintes casos:
  - a) Em caso de modificação unilateral, imposta pelo Município, das condições de desenvolvimento das atividades e serviços integrados no objeto do Contrato.
  - b) Em caso de aprovação de regulamentos municipais, de caráter específico sobre o Serviço, que tenham impacto direto sobre as receitas ou custos respeitantes às atividades e serviços integrados no objeto do Contrato.
- 2) As alterações à lei geral, designadamente e não exclusivamente à lei fiscal, à lei laboral e à lei ambiental, alterações de trânsito e vias rodoviárias e alterações de paragens e terminais rodoviários ficam excluídas do disposto no número anterior.
- 3) Exclui-se do âmbito da reposição de equilíbrio financeiro as atividades acessórias, não incluídas no objeto do Contrato.



038

## CONTRATO DE GESTÃO DO PARQUE DE AUTOCARAVANISMO DE MIL REGOS

- 4) A alteração ou criação de determinado serviço privado concorrente ao que é objeto do Contrato, explorado por terceiros, não confere direito à reposição do equilíbrio financeiro.
- 5) A reposição do equilíbrio financeiro produz os seus efeitos desde a data da ocorrência do evento referido no n.º 1, sendo efetuada, designadamente, através da alteração do prazo de vigência do Contrato, da revisão dos tarifários aplicáveis ao Serviço e/ou da atribuição, por parte do Município, de compensação pelo valor da diminuição das receitas e/ou aumento dos custos resultantes da execução do Contrato.

### **CAPÍTULO V            ACOMPANHAMENTO, FISCALIZAÇÃO, DIREÇÃO E MONITORIZAÇÃO**

#### **Cláusula 20.ª |            Dever geral de informação**

Durante a vigência do Contrato, a GIATUL deve dar conhecimento, de forma fundamentada, ao Município da ocorrência de qualquer situação que possa interferir com, ou impedir, o cumprimento pontual de qualquer obrigação nele estabelecida.

#### **Cláusula 21.ª |            Fiscalização e monitorização**

A atividade da GIATUL está sujeita à fiscalização e monitorização do Município, o qual pode promover a todo o tempo e sem aviso prévio as ações de fiscalização e auditorias que entender necessárias.

#### **Cláusula 22.ª |            Informação de exploração, contabilística e financeira**

1) A GIATUL obriga-se a fornecer ao Município, a qualquer entidade com funções de fiscalização ou auditoria no âmbito do Contrato ou a outras autoridades públicas com competências legais na matéria que o requeiram, todas as informações que lhe sejam solicitadas relacionadas com o cumprimento das obrigações objeto do presente Contrato.

2) A GIATUL obriga-se ainda a:



h

## CONTRATO DE GESTÃO DO PARQUE DE AUTOCARAVANISMO DE MIL REGOS

- a) Comunicar prontamente ao Município a obtenção de outros subsídios ou recursos que financiem o Serviço.
- b) Dispor de um Sistema Informático de Gestão que inclua faturação e clientes, produtos e serviços, compras e fornecedores, contabilidade e tesouraria, contas correntes, SAFT-PT, impostos e gestão documental. A GIATUL deverá facultar o acesso ao Município ou a outras entidades com poderes de fiscalização e auditoria ao Sistema Informático de Gestão, permitindo a realização das consultas e produção de relatórios que entender.
- c) Dispor de contabilidade analítica por centros de resultados, devidamente auditada ou certificados nos termos exigidos pela legislação comercial, de forma a evidenciar, separadamente, as contas de exploração relativas ao Serviço face a outras atividades desenvolvidas, devendo a GIATUL fundamentar os critérios utilizados para imputação dos custos comuns.
- d) Dispor de contabilidade e registos organizados e demais documentos e *software* devidamente auditados ou certificados nos termos exigidos pela legislação comercial e permitir a sua consulta pelo Município ou por qualquer outra entidade que indique para o efeito, com a finalidade de garantir o adequado exercício das faculdades de fiscalização e controlo previstas no presente Contrato e na lei.

## CAPÍTULO VI INCUMPRIMENTO

### Cláusula 23.ª | Mora, cumprimento defeituoso e incumprimento definitivo

- 1) Sem prejuízo das situações de incumprimento que podem dar origem à resolução deste Contrato, pelo incumprimento de quaisquer obrigações assumidas, ou de determinações do Município emitidas no âmbito da lei ou deste Contrato, que não ponha em causa a subsistência da relação, o Município poderá aplicar à GIATUL sanções pecuniárias e ou sanções não pecuniárias pelo incumprimento, mora ou cumprimento defeituoso das obrigações da GIATUL emergentes do Contrato.
- 2) Na aplicação de sanções pecuniárias e ou não pecuniárias à GIATUL, o Município atua, nos termos da lei, segundo um princípio de proporcionalidade e baseia-se



## CONTRATO DE GESTÃO DO PARQUE DE AUTOCARAVANISMO DE MIL REGOS

em critérios de razoabilidade que ponderem, na escolha da sanção a aplicar, a gravidade e/ou reiteração do comportamento a sancionar.

3) Sem prejuízo da possibilidade de aplicação de sanções pecuniárias ou não pecuniárias, caso a GIATUL deixe de cumprir pontualmente qualquer das suas obrigações contratuais, o Município, se considerar que o incumprimento em causa é suscetível de sanção, fixará um prazo adicional para que a GIATUL cumpra a obrigação em causa.

4) Se, dentro do prazo adicional previsto no número anterior, a GIATUL não der satisfação ao exigido, o Município poderá adotar as medidas necessárias à realização da prestação não cumprida, correndo todos os custos inerentes por conta da GIATUL.

5) A aplicação de sanções pecuniárias e/ou não pecuniárias previstas no Contrato não prejudica a possibilidade de serem aplicadas outras sanções, designadamente o sequestro e a resolução do Contrato.

### CAPÍTULO VII MODIFICAÇÃO E EXTINÇÃO DO CONTRATO

#### Cláusula 24.ª | Modificação do Contrato

1) As Partes podem acordar na modificação do presente Contrato nos termos da legislação aplicável.

2) O presente Contrato pode também ser modificado por imposição unilateral do Município, com fundamento em razões de interesse público, sem prejuízo do direito de reposição do equilíbrio financeiro da GIATUL.

#### Cláusula 25.ª | Resolução pelo Município

1) O Município pode resolver o Contrato quando ocorra qualquer dos factos seguintes:

a) Incumprimento grave e reiterado por parte da GIATUL das obrigações legais, regulamentares ou decorrentes do presente Contrato a que está obrigado a cumprir.

b) Situação de força maior.





## CONTRATO DE GESTÃO DO PARQUE DE AUTOCARAVANISMO DE MIL REGOS

- c) Motivos de interesse público.
- d) Demais situações previstas no Contrato.

2) Para efeitos do disposto na alínea c) do número anterior, a GIATUL deve comunicar ao Município a ocorrência de qualquer situação de força maior, no prazo de 5 (cinco) dias contados da verificação do facto ou do respetivo conhecimento pela GIATUL, e indicar ao Município quais as obrigações emergentes do Contrato cujo cumprimento, no seu entender, se encontra impedido ou dificultado por força de tal ocorrência e as medidas que pretende pôr em prática a fim de mitigar o impacto da referida situação e os respetivos prazos.

3) A resolução do Contrato é efetuada por declaração escrita expedida por carta registada com aviso de receção e produz efeitos a partir da data da sua receção.

4) A resolução prevista na presente Cláusula não dá direito à GIATUL a qualquer compensação financeira adicional, salvo na situação prevista na alínea d) do n.º 1, em que se aplica o regime compensatório legalmente aplicável.

5) Em caso de resolução do Contrato pelo Município, a GIATUL será inteiramente responsável pela cessação dos efeitos de quaisquer Contratos ou subcontratos de que seja parte, não assumindo o Município qualquer responsabilidade nessa matéria, a menos que este expressamente manifeste a vontade de ocupar a posição contratual da GIATUL.

### **Cláusula 26.ª | Resolução pela GIATUL**

1) A GIATUL pode resolver o Contrato nos termos do artigo 332.º do Código dos Contratos Públicos.

2) Sem prejuízo do disposto na lei, a GIATUL não pode interromper ou suspender o cumprimento das suas obrigações até à efetiva resolução do Contrato nos termos do número anterior, comprometendo-se ainda a prestar todo o auxílio que lhe seja solicitado pelo Município relativamente à transição das atividades incluídas no Contrato para outra entidade, uma vez extinto.

### **Cláusula 27.ª | Caducidade**

O Contrato caduca no termo da sua duração, extinguindo-se as relações contratuais



040

## CONTRATO DE GESTÃO DO PARQUE DE AUTOCARAVANISMO DE MIL REGOS

existentes entre as Partes, sem prejuízo dos efeitos das disposições que, pela sua natureza ou pela sua letra, se destinem a perdurar para além daquela data.

### **Cláusula 28.ª | Reversão**

1) Os bens e direitos integrantes do Estabelecimento, incluindo aqueles que venham a ser criados, construídos, adquiridos ou instalados pela GIATUL em cumprimento do Contrato, reverterão gratuitamente a favor do Município no termo do Contrato, ou no momento da extinção do Contrato com fundamento noutra facta previsto no presente Capítulo que antecipe o termo do Contrato.

2) Os bens e direitos integrantes do Estabelecimento devem ser entregues ao Município em bom estado de funcionamento e total operacionalidade, tendo em conta o desgaste normal decorrente de um uso prudente dos mesmos e o cumprimento do respetivo plano de manutenção estabelecido pelo fabricante.

## **CAPÍTULO VIII | DISPOSIÇÕES FINAIS**

### **Cláusula 29.ª | Comunicações**

1) Quaisquer comunicações entre as Partes relativas ao Contrato deverão ser efetuadas através de i) entrega em mão por protocolo; ii) carta registada com aviso de receção; ou iii) correio eletrónico com aviso de entrega, endereçadas para as seguintes moradas ou números, salvo se, entretanto, o destinatário tiver indicado ao remetente, nos termos da presente Cláusula, um endereço ou número diferente para esse fim, que passará a ser aplicável:

a) Município:

A/C do Presidente da Câmara Municipal

Contactos: Paços do Município, Mafra

Endereço eletrónico: geral@cm-mafra.pt

b) GIATUL:

A/C do Administrador Delegado

Contactos: Avenida Dr. Francisco Sá Carneiro – NEM Mafra

Endereço eletrónico: geral@giatul.pt



## **CONTRATO DE GESTÃO DO PARQUE DE AUTOCARAVANISMO DE MIL REGOS**

- 2) Qualquer comunicação feita por carta registada será considerada recebida na data em que for assinado o aviso de receção ou, na falta dessa assinatura, na data indicada pelos serviços postais.
- 3) Qualquer comunicação feita por telefax será considerada recebida na data constante do respetivo relatório de transmissão, salvo se o telefax for recebido depois das 17 (dezassete) horas locais ou em dia não útil, casos em que se considerará que a comunicação é feita às 10 (dez) horas do dia útil seguinte.
- 4) Qualquer comunicação feita por correio eletrónico será considerada recebida na data constante da respetiva comunicação de receção transmitida pelo recetor para o emissor.

### **Cláusula 30.ª | Invalidez parcial**

Se alguma das Cláusulas do Contrato vier a ser considerada inválida ou ineficaz, tal não afeta a validade do restante clausulado contratual que se manterá plenamente em vigor, devendo as Partes, se necessário, procurar, por acordo e no imediato, modificar ou substituir a ou as cláusulas inválidas ou ineficazes por outras.

### **Cláusula 31.ª | Litígios entre Município e GIATUL**

- 1) As Partes manifestam o seu empenho no bom relacionamento entre si, e acordam que, constatada por qualquer uma delas a existência de um litígio ou diferendo relativo à interpretação, integração, aplicação, execução ou cumprimento do presente Contrato, bem como relativamente à respetiva validade, ou à necessidade de precisar, completar ou atualizar o seu conteúdo, ou ainda relativamente a atos administrativos referentes à execução do Contrato, será o mesmo, em primeiro lugar, objeto de uma tentativa de resolução amigável.
- 2) Caso o diferendo não seja resolvido de uma forma consensual no prazo de 15 (quinze) dias a contar da data da remissão do litígio para a outra Parte para a tentativa de resolução amigável, será o mesmo dirimido por um Tribunal Arbitral de acordo com o Regulamento de Arbitragem do Centro de Arbitragem da Câmara de Comércio e Indústria Portuguesa, por três árbitros nomeados nos termos do Regulamento.



041

**CONTRATO DE GESTÃO DO PARQUE DE AUTOCARAVANISMO DE MIL REGOS**

**Ciáusula 32.ª | Entrada em vigor**

O Contrato começa a produzir os seus efeitos na data da sua assinatura.

Mafra, aos [...] de [...] de 2019.

**Pe'l'O Município de Mafra**

**Pe'l'A GIATUL, EM, S.A.**

\_\_\_\_\_  
(Hélder Sousa Silva)

\_\_\_\_\_  
(Hélder Sousa Silva)

\_\_\_\_\_  
[...]



**CONTRATO DE GESTÃO DO PARQUE DE AUTOCARAVANISMO DE MIL REGOS**

**ANEXO 1 (Identificação do Parque)**

Parque de Autocaravanismo de Mil Regos, sito em Casal do Carido, descrito na conservatória do registo predial de Mafra sob o número 6216 da freguesia da Ericeira e inscrito sob o artigo 8793 – P.



## CONTRATO DE GESTÃO DO PARQUE DE AUTOCARAVANISMO DE MIL REGOS

### Anexo 2 (Manutenção e limpeza)

#### 1. MANUTENÇÃO

1.1. As atividades de manutenção a assegurar pela GIATUL incluem (não se limitando apenas) todo o trabalho, ferramentas, equipamentos, instalações, materiais e consumíveis necessários para efetuar a inspeção, limpeza, ajustamento/afinações, pintura, manutenção preventiva, preditiva, curativa e corretiva, lubrificação, ensaios, fornecimento e substituição de materiais, peças, componentes e órgãos de reserva, bem como a gestão do stock de materiais, peças, componentes e órgãos de reserva.

1.2. As atividades de manutenção do Estabelecimento deverão ser estabelecidas por forma a assegurar a operacionalidade, fiabilidade e segurança das instalações e equipamentos ao longo da sua vida útil.

1.3. A GIATUL obriga-se também a proceder à reparação ou substituição dos materiais e componentes das instalações sob sua responsabilidade de manutenção e dos equipamentos a utilizar na exploração do Serviço que se encontrem vetustos, vandalizados, degradados ou danificados, em especial quando tal possa afetar a segurança, o conforto dos utilizadores e a imagem do Serviço.

#### 2. LIMPEZA E HIGIENIZAÇÃO

2.1. A GIATUL obriga-se a assegurar o conforto dos utilizadores, bem como a qualidade e a boa imagem do Serviço, garantindo que os equipamentos e instalações utilizados na exploração do Serviço apresentam permanentemente elevados níveis de limpeza e higienização.

2.2. O plano de limpeza e higienização na exploração do Serviço deverá prever, no mínimo:

2.2.1. Limpeza e lavagem corrente incluindo, designadamente, pavimentos, remoção de lixo e vidros: todos os dias.

2.2.2. Remoção de graffitis: todos os meses.



A

**CONTRATO DE GESTÃO DO PARQUE DE AUTOCARAVANISMO DE MIL REGOS**

2.3. A Concessionária poderá propor ao Concedente, de forma fundamentada, um plano de limpeza e higienização com requisitos diferentes dos estabelecidos nos números anteriores, desde que demonstre que se enquadra nas melhores práticas correspondentes ao estado da arte e que ficam asseguradas as condições de limpeza e higienização dos veículos, equipamentos e instalações utilizados na exploração do Serviço Público.



043

**CONTRATO DE GESTÃO DO PARQUE DE AUTOCARAVANISMO DE MIL REGOS**

Anexo 3 (Títulos e Tarifas para 2019)

As tarifas são aplicáveis em função do tempo de permanência no parque, de acordo com os seguintes períodos e valores:

ATÉ 1 HORA: GRÁTIS;

ATÉ 2 HORAS: 1 €

ATÉ 12 HORAS: 3€

POR CADA PERÍODO DE 24 HORAS: 5€





**CÂMARA MUNICIPAL DE MAFRA**

**Departamento de Administração Geral e Finanças**

**Divisão de Gestão Financeira e Património**

**PARECER**

*Concordo. Propomos que o assunto seja remetido à reunião do Órgão Executivo.*

*2019...12...17...*  
O Vereador

*concordo com a presente informação.*

*18.12.2019*  
A Diretora de Departamento

*Quarta*

*Concordo com a informação.  
Submeto à consideração*

*17.12.2019*  
A Chefe de Divisão

**DÉSPACHO**

*Submeta-se a autorização da Assembleia Municipal, nos termos das disposições conjugadas da alínea i) do n.º 1 do artigo 25.º com o n.º 3 do artigo 35.º do Anexo I à Lei 75/2013, de 12 de setembro, a aquisição do prédio nas condições propostas pelas partes.*

*Submeta-se o presente despacho a ratificação da Câmara Municipal.*

*17.12.19*

O Presidente da Câmara,

(Helder Sousa Silva)

**INFORMAÇÃO Interno/2019/18474**

**ASSUNTO: Aquisição do Complexo Edificado, denominado "Quinta de Santo António", sito na Venda do Pinheiro**

Em observância à Deliberação do Órgão Executivo, datada de 2019/12/06, cumpre-me informar, que:

- 1) Foi apresentada proposta de aquisição aos proprietários, do prédio sito na Venda do Pinheiro, com a área total de 7.051 m<sup>2</sup>, inscrito na matriz predial urbana sob o atual artigo 2541 da União de Freguesias de Venda do Pinheiro e Santo Estevão das Galés (anterior artigo 3915 da extinta Freguesia do Milharado) e descrito na Conservatória do Registo Predial de Mafra sob o n.º 1174, da Freguesia do Milharado, mediante ofício, registado nos serviços municipais através da Saída/2019/22778, datado de 06/12/2019, dirigido ao

*anexo VI cmf*



## CÂMARA MUNICIPAL DE MAFRA

Departamento de Administração Geral e Finanças

Divisão de Gestão Financeira e Património

Mandatário, Ilustre Advogado, Dr. Ricardo Sá Fernandes, propondo a aquisição do referido prédio, pelo valor de 1.550.000,00 € (um milhão quinhentos e cinquenta mil euros), sendo pago, na data da celebração da respetiva escritura de compra e venda, o montante de 400.000,00 € (quatrocentos mil euros) e o valor restante, pago em prestações anuais, constantes e sem juros, a vencer-se no dia e mês da celebração da escritura pública, até ao ano de dois mil e vinte e três, sendo duas prestações unitárias, no montante de 400.000,00 € (quatrocentos mil euros), e a última de 350.000,00 € (trezentos e cinquenta mil euros).

- 2) Em sede de pronúncia, foi rececionado nos serviços municipais, e-mail emanado pelo Mandatário, Ilustre Advogado, Dr. Ricardo Sá Fernandes, datado de 13/12/2019, acusando a receção da Proposta do Município, confirmando a disponibilidade dos seus representados, para venderem o imóvel em apreço, pelo valor de 1.550.000,00 € (um milhão quinhentos e cinquenta mil euros), desde que asseguradas as seguintes condições, que se transcrevem:
- a) Obrigação do Município em restaurar a Igreja que faz parte do conjunto, a qual foi recentemente vandalizada;
  - b) Comprometer-se o Município a autorizar os vendedores e seus descendentes a poder utilizar essa Igreja em cerimónias religiosas relativas à vida da sua família, designadamente casamentos e batizados;
  - c) Comprometer-se o Município a autorizar a cedência do crédito, relativo à parte do preço não pago, até à data da escritura, a instituição financeira que o adquira na mesma data, devendo tal escritura e tal cedência ocorrer até ao final de março de 2020;
  - d) A partir do momento em que seja firmado este compromisso, o Município deve ainda responsabilizar-se pela segurança do imóvel.

Face ao exposto, **submete-se à consideração superior:**

- a) **Aceitar as condições propostas pelo Mandatário, Ilustre Advogado, Dr. Ricardo Sá Fernandes, transcritas no ponto 2);**
- b) **Submeter a autorização da Assembleia Municipal, nos termos do estabelecido no artigo 25.º, n.º 1, alínea i) do Anexo I, à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua**



045

**CÂMARA MUNICIPAL DE MAFRA**

**Departamento de Administração Geral e Finanças**

**Divisão de Gestão Financeira e Património**

atual redação, a aquisição do referido prédio, nas condições propostas e acordadas entre as partes, em cumprimento da Deliberação da Câmara Municipal, datada de 06/12/2019.

Mafra, 16 dezembro de 2019

A Dirigente da Unidade de Gestão do Património

  
(Carla Filipe)

---

**De:** Presidente  
**Enviado:** 17 de dezembro de 2019 02:26  
**Para:** Ricardo Sá Fernandes  
**Cc:** Carla Filipe; Sandra Aguiar  
**Assunto:** Re: Proposta de Aquisição do complexo edificado, denominado, "Quinta de Santo António", sito na Venda do Pinheiro

Ex.mo Senhor Dr Ricardo Sá Fernandes,

Acuso a recepção da sua mensagem, que agradeço.

Informo que o assunto será deliberado na próxima reunião de câmara e de Assembleia Municipal de dia 20dez19.

O resultado da deliberação será oportunamente comunicado a V. Exa.

Envio os melhores cumprimentos,  
Hélder Sousa Silva  
Presidente Câmara Municipal de Mafra

Enviado do meu iPhone

No dia 13/12/2019, às 18:33, Ricardo Sá Fernandes <rsfernandes@lscs.pt> escreveu:

Exmo. Senhor Presidente,



Acusando a recepção da proposta de aquisição do edifício denominado Quinta de Santo António, confirmo a disponibilidade, em princípio, dos meus representados para venderem o imóvel em apreço pelo valor de €1.550.000,00, desde que asseguradas as seguintes condições:

- a) Obrigação do Município em restaurar a Igreja que faz parte do conjunto, a qual foi recentemente vandalizada;
- b) Comprometer-se o Município a autorizar os vendedores e seus descendentes a poder utilizar essa Igreja em cerimónias religiosas relativas à vida da sua família, designadamente casamentos e baptizados;
- c) Comprometer-se o Município a autorizar a cedência do crédito, relativo à parte do preço não pago até à data da escritura, a instituição financeira que o adquira na mesma data, devendo tal escritura e tal cedência ocorrer até ao final de Março de 2020;
- d) A partir do momento em que seja firmado este compromisso, o Município deve ainda responsabilizar-se pela segurança do imóvel.

Cordiais cumprimentos,  
Ricardo Sá Fernandes

*Ricardo Sá Fernandes*  
Advogado  
Rua Júlio de Andrade, nº 2

CONFIDENCIAL: Esta mensagem (e eventuais ficheiros anexos) é destinada exclusivamente às pessoas nela indicadas e contém matéria confidencial e legalmente protegida (artigo 113.º do Estatuto da Ordem dos Advogados). Se receber esta mensagem por engano, agradecemos contacto e eliminação da mensagem (e eventuais ficheiros anexos, sem reprodução).  
CONFIDENTIAL: This message (and any files attached) is intended only for the addresses named above and contains confidential and privileged information. If you have received this message in error, please notify us and delete this message (and any files attached without reproduction).

 Por favor considere o ambiente.  
 Please consider the environment

**De:** Carla Filipe <carlafilipe@cm-mafra.pt>  
**Enviada:** sexta-feira, 6 de dezembro de 2019 16:38  
**Para:** rsfernandes@lsca.pt  
**Assunto:** FW: Proposta de Aquisição do complexo edificado, denominado, "Quinta de Santo António", sito na Venda do Pinheiro

Reencaminha-se.

**De:** Carla Filipe  
**Enviada:** 6 de dezembro de 2019 16:35  
**Para:** 's.aguiar@lsca.pt' <s.aguiar@lsca.pt>  
**Cc:** Presidente <HelderSilva@cm-mafra.pt>; Hugo Luis <HugoLuis@cm-mafra.pt>; Ana Viana <anaviana@cm-mafra.pt>; Dulce Lourenço <dulcelourenco@cm-mafra.pt>; Carla Costa <carlacosta@cm-mafra.pt>; Rosa Oliveira <rosaoliveira@cm-mafra.pt>; Arminda Catarino <ArmindaCatarino@cm-mafra.pt>  
**Assunto:** Proposta de Aquisição do complexo edificado, denominado, "Quinta de Santo António", sito na Venda do Pinheiro

Boa tarde, Dr.ª Sandra Aguiar

Em cumprimento de instruções do Sr. Presidente, Helder Sousa Silva, envia-se em anexo, digitalização do ofício que seguiu hoje por correio.

Grata pela atenção dispensada,

Carla Filipe  
Não uso de competência subdelegada pela Chef.ª de Divisão de DGFP, Despacho n.º 928/18)  
Dirigente de Unidade de Gestão do Património  
Divisão de Gestão Financeira e Património  
Departamento de Administração Geral e Finanças  
Câmara Municipal de Mafra

<image001.png>

Praça do Município, 2644-001 Mafra  
Telef.: 261 810 212/100  
e-mail: carlafilipe@cm-mafra.pt  
Site: [www.cm-mafra.pt](http://www.cm-mafra.pt)

<image002.gif>



**CÂMARA MUNICIPAL DE MAFRA**

**Departamento de Administração Geral e Finanças**

**Divisão de Gestão Financeira e Património**

**Unidade de Gestão do Património**

Exmo Dr. Ricardo Sá Fernandes

M.I. Ilustre Advogado

Rua Júlio de Andrade, n.º 2

1150-206 Lisboa

Recebeu-se em 06/12/2019  
a origem do Processo de Câmara

Sua referência

Sua Comunicação de

Nossa Referência  
Saída/2019/22778  
Proc.º 10.4.29/2019/2

Data  
06/12/2019

Assunto: **Proposta de aquisição do Complexo edificado, denominado "Quinta de Santo António", sito na Venda do Pinheiro**

Na sequência e em conformidade com a deliberação da Câmara Municipal de Mafra, tomada na presente data, que se junta e dá por integralmente reproduzida, para todos os efeitos legais, **dirijo-me a V. Exa, na qualidade de Mandatário dos proprietários do prédio sito na Venda do Pinheiro, com a área total de 7.051 m<sup>2</sup>, inscrito na matriz predial urbana sob o atual artigo 2541 da União de Freguesias de Venda do Pinheiro e Santo Estevão das Galés (anterior artigo 3915 da extinta Freguesia do Milharado) e descrito na Conservatória do Registo Predial de Mafra sob o n.º 1174, da Freguesia do Milharado, para propor a aquisição do referido prédio, pelo valor de €1.550.000,00 (um milhão quinhentos e cinquenta mil euros), pagando-se €400.000,00 (quatrocentos mil euros) na data da celebração da respetiva escritura de compra e venda e o valor restante em prestações anuais, constantes e sem juros, no dia e mês correspondentes aos do dia e mês da celebração da escritura pública, até ao ano de dois mil e vinte e três, sendo duas prestações unitárias no montante de €400.000,00 (quatrocentos mil euros) e a última de €350.000,00 (trezentos e cinquenta mil euros).**

Praça do Município • 2544-001 • Mafra  
Telef.: 261 810 212 • Fax: 261 810 210  
e-mail: [patrimonio@cm-mafra.pt](mailto:patrimonio@cm-mafra.pt)  
Internet: [www.cm-mafra.pt](http://www.cm-mafra.pt)



**CÂMARA MUNICIPAL DE MAFRA****Departamento de Administração Geral e Finanças****Divisão de Gestão Financeira e Património****Unidade de Gestão do Património**

Face ao exposto, desde já muito se agradece pronúncia por parte de V. Exa. relativamente à proposta de aquisição ora apresentada, na forma de aceitação ou de contraproposta.

Com os melhores cumprimentos,

O Presidente da Câmara Municipal

(Hélder Sousa Silva)





**MINUTA**

(n.º 3 do artigo 57.º do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua redação atual)

083

**DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO GERAL E FINANÇAS**  
**DIVISÃO DE GESTÃO FINANCEIRA E PATRIMÓNIO REUNIÃO DE 2019/12/06**  
**UNIDADE DE GESTÃO DO PATRIMÓNIO PROC.º 10.4.29/2019/2**

**ASSUNTO:** 1.9. Proposta de aquisição do complexo edificado denominado "Quinta de Santo António", sito na Venda do Pinheiro. -----

**INFORMAÇÕES/PARECERES:** Presente, em anexo a Informação Interno 2019/17710, elaborada na Unidade de Gestão do Património, sobre a qual recaiu o parecer de concordância da Diretora de Departamento de Administração Geral e Finanças, datado de 3 de dezembro de 2019, devidamente instruída com Despacho n.º 56/2019-PCM, datado de 21/11/2019, Informação do DUOMA, datada de 28/11/2019 e Relatórios de Avaliação, da Comissão Municipal de Avaliação de Imóveis e de perito registado na CMVM n.º PAI/2003/0026. -----

**DELIBERAÇÃO:** Atento o teor da informação, cujos fundamentos de facto e de direito se dão por integralmente reproduzidos, para todos os efeitos legais, a **Câmara Municipal, deliberou**, nos termos e para os efeitos do disposto nas disposições conjugadas dos artigos 25.º, n.º 1, alínea i) e 33.º, n.º 1, alínea ccc), do Anexo I, à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua redação atual, **apresentar uma proposta de aquisição aos proprietários do prédio sito na Venda do Pinheiro**, com a área total de 7.051 m<sup>2</sup>, inscrito na matriz predial urbana sob o atual artigo 2541 da União de Freguesias de Venda do Pinheiro e Santo Estevão das Galés, anterior artigo 3915 da extinta Freguesia do Milharado e descrito na Conservatória do Registo Predial de Mafra sob o n.º 1174/19881230, da Freguesia do Milharado **pelo valor de € 1.550.000,00** (um milhão quinhentos e cinquenta mil euros) sendo pago, na data da celebração da respetiva escritura de compra e venda, o montante de € 400.000,00 (quatrocentos mil euros) e o restante valor em dívida, pago em prestações anuais, constantes e sem juros, a vencer-se no dia e mês da celebração da escritura, até ao ano de dois mil e vinte e três, sendo duas prestações unitárias, no montante de € 400.000,00 (quatrocentos mil euros), e a última de € 350.000,00 (trezentos e cinquenta mil euros).-----

**Mais deliberou**, submeter a autorização da Assembleia Municipal, nos termos do estabelecido no artigo 25.º, n.º 1, alínea i) do Anexo I, à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua redação atual, a aquisição do referido prédio, nas condições que vierem a ser propostas e acordadas entre as partes. -----

**Esta deliberação foi aprovada por:** Unanimidade / Maioria. -----

**Votos a favor:** os Vereadores e o Sr. Presidente -----

**Votos contra:** 0 -----

**Abstenções:** 0 -----

**Declarações de voto:** -----

**ASSINATURAS:**

*(Handwritten signatures and initials on lines)*







**CÂMARA MUNICIPAL DE MAFRA**  
Departamento de Administração Geral e Finanças  
Divisão de Gestão Financeira e Património

PARECER

DESPACHO

.....

O Vereador

*Concordo com o parecer favorável.*

*3.12.2019*

A Diretor de Departamento,

*[Handwritten signature]*

.....

A Chefe de Divisão

*A. Sousa*

*3.12.2019*

O Presidente da Câmara,

*[Handwritten signature]*  
(Helder Sousa Silva)

**INFORMAÇÃO Interno/2019/17710**

ASSUNTO: **Proposta de aquisição do complexo edificado denominado "Quinta de Santo António", sito na Venda do Pinheiro**

Em observância ao Despacho N.º 56/2019-PCM, datado de 21/11/2019, cumpre-me informar, que:

- o DUOMA, à luz do artigo 37.º e seguintes do Regulamento de Organização dos Serviços Municipais Estrutura e Competências do Município de Mafra, na sua redação atual, se pronunciou favoravelmente sobre a viabilidade e localização do edificado designado por "Quinta de Sto. António", sito na Venda do Pinheiro, conforme Informação, datada de 28/11/2019, que se anexa;
- a Unidade de Gestão do Património, atento o disposto no artigo 34.º do Regulamento de Organização dos Serviços Municipais Estrutura e Competências do Município de Mafra, na sua redação atual, solicitou, avaliação do imóvel em causa, à Comissão Municipal de Avaliação e ao Eng.º João Santos, perito registado na Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM), sob o n.º PAI/2003/0026, tendo-se obtido avaliações do potencial valor de mercado do imóvel, à data, de 1.550.000,00 € (um milhão quinhentos e cinquenta mil euros) e 1.619.000 € (um milhão seiscentos e dezanove mil euros) respetivamente, conforme documentos que se anexam.



**CÂMARA MUNICIPAL DE MAFRA**  
**Departamento de Administração Geral e Finanças**  
**Divisão de Gestão Financeira e Património**

Nesta conformidade, considerando:

- 1-O parecer favorável prestado pelo DUOMA e as avaliações, interna e externa, ao prédio inscrito na matriz predial urbana sob o atual artigo 2541 da União de Freguesias de Venda do Pinheiro e Santo Estevão das Galés, anterior artigo 3915 da extinta Freguesia do Milharado e descrito na Conservatória do Registo Predial de Mafra sob o n.º 01174/301288, da Freguesia do Milharado, valores que se enquadram no Orçamento para o ano de 2020 e seguintes;
- 2-Que no âmbito dos investimentos municipais previstos para a Venda do Pinheiro pretende-se, instalar uma pequena "Loja do Cidadão", que agregue serviços públicos, dotar de novas instalações a sede da União das Freguesias, instalar uma terceira incubadora de negócios no Concelho de Mafra e aumentar a capacidade de estacionamento na zona envolvente ao recente Parque Ecológico e Intermodal, que se enquadra nas atribuições do Município e surge densificado nas competências da Câmara Municipal, a quem compete, designadamente, "assegurar (...) o levantamento, classificação, administração, manutenção, recuperação e divulgação do património (...) urbanístico do município" bem como "criar, construir e gerir instalações, equipamentos, serviços, redes de circulação, de transportes, de energia, de distribuição de bens e recursos físicos integrados no património do município ou colocados, por lei, sob administração municipal", nos termos das alíneas t) e ee) do n.º 1 do artigo 33.º do anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro;
- 3-A concentração de serviços municipais, atualmente dispersos por outros edifícios do Concelho, num local de centralidade, proporcionará benefícios acrescidos na prestação de serviços à população, visando-se por esta via, através de uma maior racionalização e concentração dos recursos e meios disponibilizados, a melhor prossecução do interesse público;
- 4-Cabe à Assembleia Municipal autorizar a Câmara Municipal a adquirir, alienar ou onerar bens imóveis de valor superior a 1000 vezes a RMMG, podendo a Câmara Municipal apresentar propostas àquele Órgão Deliberativo nesta matéria, atentas as disposições conjugadas dos artigos 25.º, n.º 1, alínea i) e 33.º, n.º 1, alínea ccc), do Anexo I, à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua redação atual.



**CÂMARA MUNICIPAL DE MAFRA**  
**Departamento de Administração Geral e Finanças**  
**Divisão de Gestão Financeira e Património**

Submete-se à consideração superior, **remeter o assunto a reunião da Câmara Municipal**, por forma a que seja, **deliberado**:

- apresentar uma proposta de aquisição aos proprietários do prédio**, sito na Venda do Pinheiro, com a área total de 7.051 m<sup>2</sup>, inscrito na matriz predial urbana sob o atual artigo 2541 da União de Freguesias de Venda do Pinheiro e Santo Estevão das Galés, anterior artigo 3915 da extinta Freguesia do Milharado e descrito na Conservatória do Registo Predial de Mafra sob o n.º 1174/19881230, da Freguesia do Milharado, **através do seu mandatário**, Dr. Ricardo Sá Fernandes, com escritório na Rua Júlio de Andrade, n.º 2, 1150-206, Lisboa, **pelo valor de 1.550.000,00 €** (um milhão quinhentos e cinquenta mil euros), sendo pago, na data da celebração da respetiva escritura de compra e venda, o montante de 400.000,00 € (quatrocentos mil euros) e o restante valor em dívida, pago em prestações anuais, constantes e sem juros, a vencer-se no dia e mês da celebração da escritura, até ao ano de dois mil e vinte e três, sendo duas prestações unitárias, no montante de 400.000,00 € (quatrocentos mil euros), e a última de 350.000,00 € (trezentos e cinquenta mil euros);
- submeter a autorização da Assembleia Municipal, nos termos do estabelecido no artigo 25.º, n.º 1, alínea i) do Anexo I, à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua redação atual, a aquisição do referido prédio, nas condições que vierem a ser propostas e acordadas entre as partes.

Mafra, 3 de dezembro de 2019

A Dirigente da Unidade de Gestão do Património

(Carla Filipe)

Anexos:

- Caderneta Predial;
- Descrição Predial;
- Relatório de Avaliação por perito registado na CMVM n.º PAI/2003/0026;
- Relatório de Avaliação da Comissão Municipal de Avaliação.



**IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO**

DISTRITO: 11 - LISBOA CONCELHO: 09 - MAFRA FREGUESIA: 22 - UNIÃO DAS FREGUESIAS DE VENDA DO PINHEIRO E SANTO ESTEVÃO DAS GALÊS

ARTIGO MATRICIAL: 2541 NIP:

**TEVE ORIGEM NOS ARTIGOS**

DISTRITO: 11 - LISBOA CONCELHO: 09 - MAFRA FREGUESIA: 11 - MILHARADO Tipo: URBANO

Artigo: 3915

**LOCALIZAÇÃO DO PRÉDIO**

Av./Rua/Praça: - Lugar: Venda do Pinheiro Código Postal: 2865-540 VENDA DO PINHEIRO

**CONFRONTAÇÕES**

Norte: Domingos Estevão Galvão Sul: Zeferino Carvalho Carrilho Junior e Outros Nascente: Estrada Poente: José Brandão de Vasconcelos e Outros

**DESCRIÇÃO DO PRÉDIO**

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

Afectação: Serviços Nº de pisos: 2 Tipologia/Divisões: 27

**ÁREAS (em m²)**

Área total do terreno: 7.051,0000 m² Área de implantação do edifício: 1.605,7900 m² Área bruta de construção: 2.673,7900 m² Área bruta dependente: 769,4900 m² Área bruta privativa: 1.904,3000 m²

**DADOS DE AVALIAÇÃO**

Ano de inscrição na matriz: 2015 Valor patrimonial actual (CIMI): €765.030,60 Determinado no ano: 2018

Tipo de coeficiente de localização: Serviços Coordenada X: 104.457,00 Coordenada Y: 218.266,00

Vt	=	Vc	x	A	x	Ca	x	Cl	x	CII	x	Cv
750.030,00	=	603,00	x	1.284,5753	x	1,10	x	1,50	x	1,000	x	3,40

Vt = valor patrimonial tributário, Vc = valor base dos prédios edificados, A = área bruta de construção menos a área excecional à área de implantação, Ca = coeficiente de afectação, Cl = coeficiente de localização, Cq = coeficiente de qualidade e condição, Cv = coeficiente de valores, sendo A = (Aa - Ab) x Caj + Ad + Ae, em que Aa representa a área bruta privativa, Ab representa as áreas unidas dependente, Ac representa a área do terreno livre até ao limite de duas vezes a área de implantação, Ad representa a área do terreno livre que excede o limite de duas vezes a área de implantação, Ae = (Aa + Ab) x Caj = 100 x 1,0 + 0,90 x (500 - 100) + 0,85 x (1000 - 500) = 0,80 x (Aa + Ab - 1.000,0000).

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

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

Mod 1 do IMI nº: 6672784 Entregue em : 2015/05/29 Ficha de avaliação nº: 10122133 Avaliada em :

2015/06/01

**TITULARES**

Identificação fiscal: 103570551 Nome: MARIA DE FATIMA CANAS MENDES DE ALMEIDA CARDOSO DE MENEZES

Morada: AV RESSANO GARCIA, Nº 24, 4º, LISBOA, 1070-237 LISBOA

Tipo de titular: Propriedade plena Parte: 1/8 Documento: MODELO 1 DO IM: Entidade: Modelo 1 do IMI Nº 6672784



**Identificação fiscal:** 103570616 **Nome:** MARIA PAULA CANAS MENDES DE ALMEIDA CARDOSO

**Morada:** AV RESSANO GARCIA Nº 24 2º, LISBOA, 1070-237 LISBOA

**Tipo de titular:** Propriedade plena **Parte:** 1/8 **Documento:** MODELO 1 DO IMI **Entidade:** Modelo 1 do IMI Nº 6672784

**Identificação fiscal:** 183812018 **Nome:** MARIA ADRIANA CANAS MENDES DE ALMEIDA CARDOSO

**Morada:** AV DOS ESTADOS UNIDOS DA AMÉRICA Nº 94 - 1º B, LISBOA, 1700-178 LISBOA

**Tipo de titular:** Propriedade plena **Parte:** 1/8 **Documento:** MODELO 1 DO IMI **Entidade:** Modelo 1 do IMI Nº 6672784

**Identificação fiscal:** 187980306 **Nome:** MARIA MARGARIDA CANAS MENDES DE ALMEIDA CARDOSO

**Morada:** R FIALHO DE ALMEIDA Nº 7 A, LISBOA, 1070-128 LISBOA

**Tipo de titular:** Propriedade plena **Parte:** 1/8 **Documento:** MODELO 1 DO IMI **Entidade:** Modelo 1 do IMI Nº 6672784

**Identificação fiscal:** 700471731 **Nome:** JOSE ACRISIO CANAS MENDES - CABEÇA DE CASAL DA HERANÇA DE

**Morada:** AV RESSANO GARCIA 24 2, LISBOA, 1070-237 LISBOA

**Tipo de titular:** Propriedade plena **Parte:** 1/2 **Documento:** MODELO 1 DO IMI **Entidade:** Modelo 1 do IMI Nº 6672784

Obtido via internet em 2019-11-20

O Chefe de Finanças

(Humberto Pereira Martins)

## DESCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

URBANO

SITUADO EM: Venda do Pinheiro

ÁREA TOTAL: 7051 M2

MATRIZ n.º: 3925 NATUREZA: Urbana

## COMPOSIÇÃO E CONFRONTAÇÕES:

Casa de três pavimentos destinada a colégio - 297 m2 - dependências, ermida e suas dependências e pátio - 560 m2 - cerca - 6.204 m2.

NORTE: Domingos Esteves Galvão

SUL: Zeferino Carvalho Carrilho Júnior e outros

NASCENTE: Estrada

PONTE: José Brandão de Vasconcelos e outros

Desanexado do n.º 1074.

(Reprodução por extractação da descrição)

O(A) Escriitorário(a)  
Paulo Jorge Rodrigues Gonçalves

## INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

AP. 5 de 1990/07/19 - Servidão

CAUSA : Compra

Imposta ao prédio n.º 1074

Encargo: Passagem para carro e peões por uma faixa de terreno com o comprimento de 236 m e a largura de 4,5 m, junto à extrema nascente do prédio n.º 1074, desde o sul até ao nascente da estrada nacional e que circunda pela parte poente deste prédio.

(Reprodução por extractação da inscrição F-1, da ficha)

O(A) Escriitorário(a)  
Paulo Jorge Rodrigues Gonçalves

AP. 33 de 2000/02/07 - Aquisição

CAUSA : Legado

QUOTA ADQUIRIDA: 1/2

SUJEITO(S) ATIVO(S):

\*\* MARIA PAULA CANAS MENDES DE ALMEIDA CARDOSO SÁ FERNANDES

Casado/a com JOSÉ PAIXÃO MOREIRA SÁ FERNANDES no regime de Comunhão de adquiridos  
Morada: Rua Ladislau Piçarra, 10, 1.º esq.º, Lisboa

\*\* MARIA DE FÁTIMA CANAS MENDES DE ALMEIDA CARDOSO DE MENEZES

Casado/a com JOSÉ MONTEIRO CARDOSO DE MENEZES no regime de Comunhão de adquiridos  
Morada: Av. Messano Garcia, 24, 4.º, Lisboa

\*\* MARIA ADRIANA CANAS MENDES DE ALMEIDA CARDOSO AFRONSO

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

Casado/a com FERNANDO MANUEL GUIMARÃES AFONSO no regime de Comunhão de adquiridos  
Morada: Rua Lúcio de Azevedo, 12, 9º-C, Lisboa

\*\* MARIA MARGARIDA CANAS MENDES DE ALMEIDA CARDOSO  
Solteiro(a), Maior

Morada: Av. Messano Garcia, 24, 2º, Lisboa

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

\*\* MARIA CANAS MENDES DA MOTA

Viúvo(a)

Morada: Rua Fialho de Almeida, 12, 2º, Lisboa

EM COMUM E SEM DETERMINAÇÃO DE PARTE OU DIREITO

(Reprodução por extractação da inscrição G-3, da ficha)

O(A) Escriturário(a)

Paulo Jorge Rodrigues Gonçalves

NP. 41 de 2005/54/26 - Aquisição

QUOTA ADQUIRIDA: 3/2

SUJEITO(S) ATIVO(S):

\*\* MARIA PAULA CARRASQUEIRO CANAS MENDES DE ALMEIDA CARDOSO

Viúvo(a)

Morada: Av. Ressano Garcia, 24, 2º, Lisboa

\*\* MARIA CECÍLIA DE FIGUEIREDO CANNAS MENDES

Viúvo(a)

Morada: Rua Fialho de Almeida, 12, 3º esqº, Lisboa

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

\*\* MARIA FERNANDA CARRASQUEIRO CANAS MENDES

Casado/a com JOSÉ ACRÍSIO CANAS MENDES no regime de Comunhão geral

Morada: Av. Ressano Garcia, 24, 1º, Lisboa

\*\* JOSÉ ACRÍSIO CANAS MENDES

Casado/a com MARIA FERNANDA CARRASQUEIRO CANAS MENDES no regime de Comunhão geral

Morada: Av. Ressano Garcia, 24, 1º, Lisboa

\*\* JOÃO MANUEL CARRASQUEIRO CANNAS MENDES

Casado/a com MARIA CECÍLIA DE FIGUEIREDO CANNAS MENDES no regime de Comunhão geral

Morada: Rua Fialho de Almeida, 12, 3º esqº, Lisboa

Causa: Sucessão e dissolução da comunhão conjugal e sucessão.

EM COMUM E SEM DETERMINAÇÃO DE PARTE OU DIREITO

(Reprodução por extractação da inscrição G-4, da ficha)

O(A) Escriturário(a)

Paulo Jorge Rodrigues Gonçalves

REGISTOS PENDENTES

Não existem registos pendentes.



**CÂMARA MUNICIPAL DE MAFRA**

Departamento de Urbanismo, Obras Municipais e Ambiente

Divisão de Obras Municipais

**PARECER**

Do Diretor de Departamento:

Concedido.  
À consideração superior

*Bruno Miranda*

28/11/2019

Bruno Miranda  
Director do Departamento de Urbanismo, O...

**DESPACHO**

1. Tomei conhecimento.  
2. À UG7 para dar cumprimento ao item despacho n.º 56/2019-PCM

*Helder Antonio Guerra de Sousa Silva*

Helder Antonio Guerra de Sousa Silva  
Presidente da Câmara Municipal de Mafra

28/11/19

**INFORMAÇÃO**

**ASSUNTO:** COMPLEXO EDIFICADO, DENOMINADO "QUINTA DE STO. ANTÓNIO", SITO NA VENDA DO PINHEIRO

Na sequência do despacho do Sr. Presidente, N.º 56/2019-PCM, datado de 21/11/2019, o DUOMA informa o seguinte:

- 1 - A Quinta de Santo António localiza-se no centro da Venda do Pinheiro, junto ao comércio e aos serviços locais, sendo contígua à EB 2,3 da Venda do Pinheiro e ao Parque Ecológico e Intermodal;
- 2 - Face ao exposto no ponto anterior, a localização é excelente, não só porque está junto aos serviços locais, como dispõe de estacionamento no Parque Intermodal, úteis para quem vem de carro, permitindo também, a quem vem de autocarro, poder dispor deste serviços junto à paragem dos transportes públicos;
- 3 - Os edifícios existentes na Quinta de Santo António, após obras de remodelação, são suficientes para alojar os diversos serviços referidos no





## **CÂMARA MUNICIPAL DE MAFRA**

**Departamento de Urbanismo, Obras Municipais e Ambiente**

**Divisão de Obras Municipais**

despacho acima mencionado, sendo que, se necessário, o PDM permite ampliação até 50% da área das construções existentes;

4 - A eventual aquisição desta Quinta, para além de permitir alojar os serviços mencionados no despacho do Sr. Presidente, tem também a vantagem de o terreno sobrance, ao nível do logradouro, poder permitir ampliar o estacionamento do Parque Intermodal.

5 - Acresce que existe, nesta Quinta, uma capela com valor patrimonial, quer ao nível da fachada principal, quer ao nível do interior. Com esta aquisição seria possível colocar a referida capela, após restauro, ao serviço da comunidade.

6 - Esta aquisição resolveria também o problema de vandalismo e de intrusão que se verifica nesta Quinta e permitiria restaurar este conjunto edificado localizado no coração da Venda do Pinheiro, dando assim um enquadramento mais harmonioso a toda a envolvente.

Mafra, 28 de novembro de 2019

X 

António Fernandes  
Chefe de Divisão

## RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO



**Quinta de Santo António**

**Largo de Santo António (Av. 9 de Julho), Venda do Pinheiro**

**Un. Freg.s V. Pinheiro e St<sup>o</sup> Est. Galés - Mafra**

## ÍNDICE

### A - ELEMENTOS DE IDENTIFICAÇÃO E VALOR ATRIBUÍDO

I – PROPRIETÁRIO .....	3
II – PERITO AVALIADOR.....	3
III – IMÓVEL.....	3
IV – DATAS .....	4
V - VALOR DA AVALIAÇÃO .....	4

### B - ELEMENTOS DE AVALIAÇÃO

VI – OBJECTIVO .....	5
VII – DOCUMENTOS SUPORTE À AVALIAÇÃO.....	5
VIII – DESCRIÇÃO SUMÁRIA.....	6
IX – MERCADO IMOBILIÁRIO .....	12
X – CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO .....	14
XI – VALOR ACTUAL .....	17

### C - ELEMENTOS DE RESPONSABILIZAÇÃO

XII – CONDICIONALISMOS .....	18
XIII – RESPONSABILIZAÇÃO .....	19

### D – ANEXOS

XIV – FOTOS .....	20
-------------------	----

### CERTIFICADOS DO AVALIADOR

Cliente: C. M. Mafra  
Local: Lq Stº António - V. do Pinheiro  
Un. Freg.s de Venda Pinheiro e Stº Est. Galés  
Concelho: Mafra

---

## A - ELEMENTOS DE IDENTIFICAÇÃO E VALOR ATRIBUÍDO

### I - PROPRIETÁRIO

Herança de José Acrísio Canas Mendes

### II - PERITO AVALIADOR

João Manuel Dias Santos

Registado na CMVM n.º PAI/2003/0026

O.E. n.º 17954

APAE n.º 215 - A.N.A.I. n.º 023

### III - IMÓVEL

Quinta de Santo António - Largo de Santo António (Av. 9 de Julho), Venda do Pinheiro

Un. Freg.s V. Pinheiro e Stº Est. Galés, concelho de Mafra

Prédio descrito na CRP n.º D1174/301288 da extinta Freg. Milharado e inscrito na MP sob o art.º n.º 2541.

Cliente: C. M. Mafra  
Local: Lg Stº António - V. do Pinheiro  
Un.Freg.s de Venda Pinheiro e Stº Est.Galês  
Concelho: Mafra

---

#### IV - DATAS

- Do término do trabalho de avaliação do imóvel: 29-11-2019
- Da conclusão da avaliação e do relatório de avaliação: 02-12-2019

#### V - VALOR DA AVALIAÇÃO

O presumível valor potencial de mercado do imóvel, reportado a esta data, é de:

Valor atual Q.tº S.to António

1.619.000 €

## B - ELEMENTOS DE AVALIAÇÃO

### VI – OBJECTIVO

O presente relatório pretende estabelecer o Valor de Mercado do imóvel a seguir identificado, entendendo-se como tal o preço estimado à data pelo qual o referido imóvel poderia ser transaccionado entre um comprador e um vendedor numa negociação livre, depois de uma comercialização adequada, em que cada uma das partes actuasse com conhecimento, prudência e sem coacção (IVSC/TEGoVA).

### VII – DOCUMENTOS SUPORTE À AVALIAÇÃO

Foram facultados os seguintes documentos:

- Certidão e Caderneta Prediais do prédio
- Planta esquemática
- Planta de localização
- Quadro de áreas

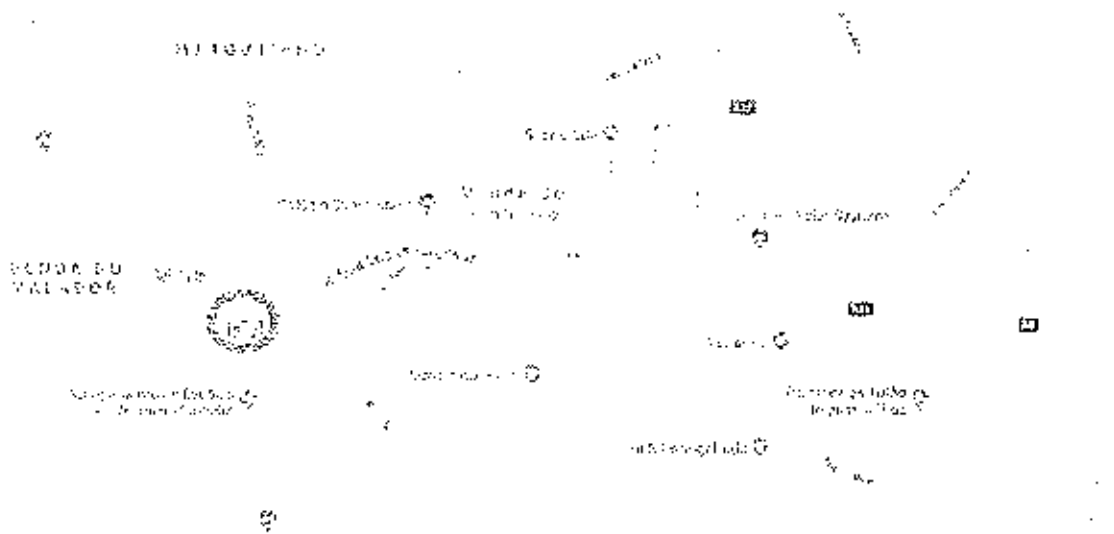
Foram consultados os seguintes elementos:

- Regulamento e plantas do PDM

## VIII – DESCRIÇÃO SUMÁRIA

### 8.1 – Da Zona

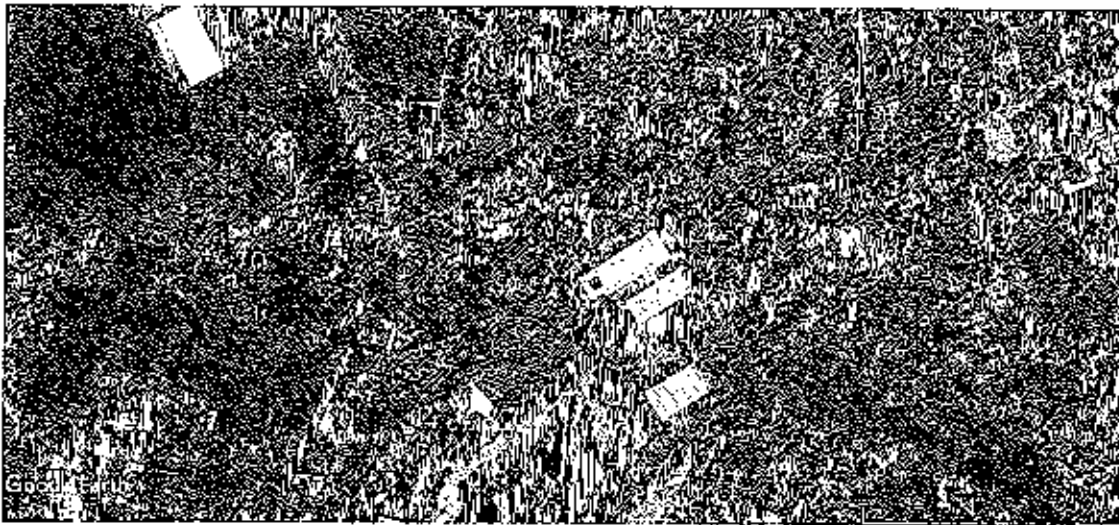
A Quinta de Santo António localiza-se numa zona central de Venda do Pinheiro, junto à rotunda onde conflui a N 116 (Malveira – Venda do Pinheiro) e a Rua da Q.ª dos Estrangeiros que é a via de ligação às auto-estradas A8 e A21.



Cliente: C. M. Mafra  
Local: Lg. Stº António - V. do Pinheiro  
Un. Freg. s de Venda Pinheiro e Stº Est. Galés  
Concelho: Mafra

Trata-se de uma zona mista de habitação com bastante comércio de apoio, bem como alguns serviços, tendo a nascente instalações da Escola Básica 2/3 de Venda do Pinheiro.

Dispõe assim de excelentes acessibilidades e transportes públicos locais



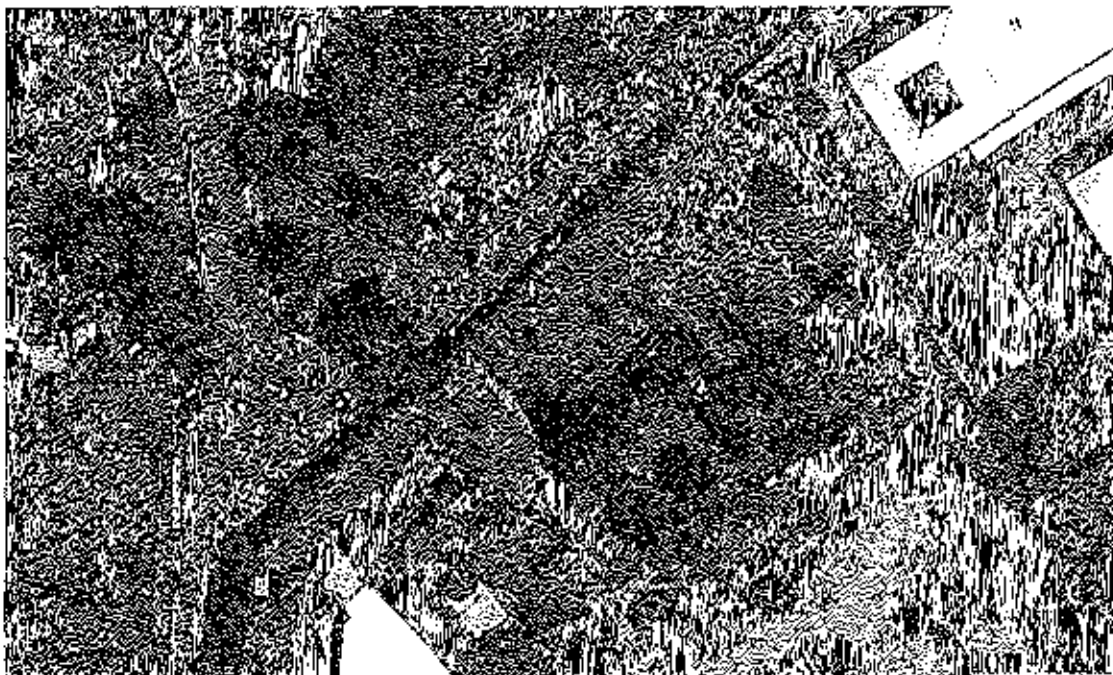
## 8.2 – Do Prédio

A Quinta de Santo António apresenta uma frente construída/murada para a Av. 9 de Julho com cerca de 95 metros de extensão, dos quais 65 metros correspondem às fachadas dos dois edifícios principais da Quinta; esta apresenta uma forma aproximada de trapézio e é constituída por 7 edifícios e 5 pátios ou jardins, conforme planta esquemática seguinte:





Cliente: C. M. Mafra  
Local: Lg. Stº António - V. do Pinheiro  
Un. Freg. s de Venda Pinheiro e Stº Est. Galés  
Concelho: Mafra



As áreas registadas na Conservatória do Registo Predial não coincidem com as que figuram na caderneta predial; adoptámos as áreas do quadro que segue, que foram por nós aferidas e são idênticas às da caderneta predial:

DESIGNAÇÃO DO EXISTENTE	ÁREAS (m <sup>2</sup> )
Área do terreno	7 051,00
Área de construção existente	
- Edifício E1	680,00
- Edifício E2	175,44
- Edifício E3	144,50
- Edifício E4	1 455,14
- Edifício E5	74,79
- Edifício E6	137,26
- Total Edifícios E1 a E6	2 667,13
- Capela	198,00
- Total Edifícios e Capela	2 865,13
Área de implantação atual	1 797,56

Os edifícios existentes são muito antigos, provavelmente de finais do séc. XIX, sendo constituídos por dois pisos os Edifícios 1 e 4 e por um piso os restantes; são todos de construção tradicional da época, embora apresentem alguma diferenciação de qualidade e mesmo de datas de construção.

Cliente: C. M. Maíra  
Local: Lg. Stº António - V. do Pinheiro  
Un. Freg.ª de Verd.ª Pinheiro e Stº Est. Galés  
Concelho: Maíra

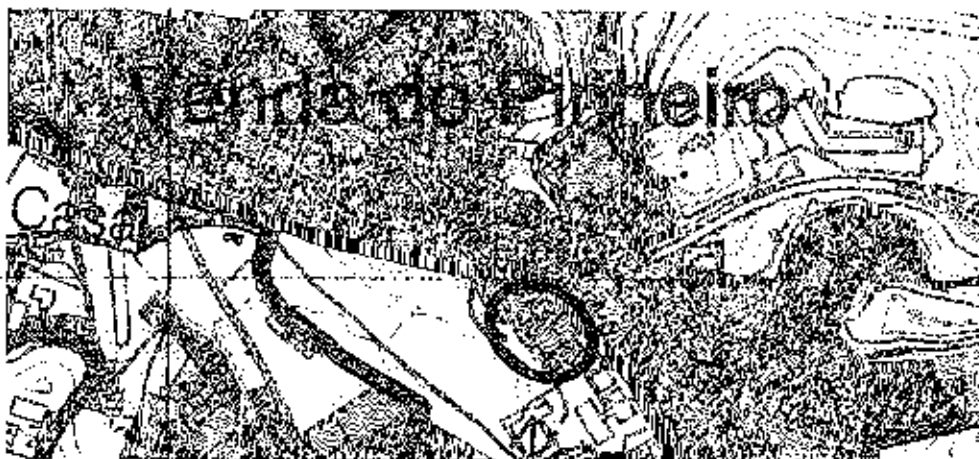
---

Os Edifícios 1 e 4 e ao da Capela têm grande visibilidade visto que a fachada principal dos mesmos faz frente para o Largo de Sto António/Av. 9 de Julho; os Edifícios 2 e 3 são interiores, adjacentes e ligados ao Edifício 1, do qual funcionam como anexo; os Edifícios 5 e 6 confrontam com o tardoz da quinta e funcionaram como anexos para arrumos, lavandaria e camarata.

Todos os edifícios apresentam mau estado de conservação, tanto interior como exterior.

### 8.3 – Da Situação Urbanística

Na Planta de Ordenamento do PDM – Carta de Classificação e Qualificação do Solo o local insere-se na categoria de “Solo Urbanizado/Espaços Residenciais/Áreas Consolidadas”:



Na Planta de Ordenamento do PDM – Carta de Património Municipal verifica-se que o imóvel está assinalado (VOP.019) sendo referido no Regulamento do Plano Diretor Municipal, Anexo III – Património Municipal por Freguesia na categoria de “Arquitectura Civil”:



União das Freguesias de Venda do Pinheiro e Santo Estêvão dos Galés	Venda do Pinheiro	VDP 016 Quinta de Santo António	SEG 016 Casa da
	Santo Estêvão dos Galés		SEG 019 Casa da

É-lhe assim aplicável o constante no Regulamento do PDM art.ºs 76, 77 e 79, que transcrevemos:

### **ZONAS DE PATRIMÓNIO HISTÓRICO-CULTURAL E PAISAGÍSTICO**

#### **Artigo 76.º**

##### **Identificação**

1. As zonas de património histórico-cultural e paisagístico são constituídas por elementos de reconhecido interesse histórico, arquitetónico, arqueológico, artístico ou paisagístico, que, pelas suas características, se assumem como valores a proteger.

2. As zonas de património histórico-cultural e paisagístico correspondem a:

- a) Imóveis, conjuntos e sítios, classificadas e em vias de classificação e respetivas zonas gerais e especiais de proteção;
- b) Outros imóveis de interesse patrimonial, designadamente núcleos edificadas das quintas;

#### **Artigo 77.º**

##### **Disposições gerais**

1. Nas zonas de património histórico-cultural e paisagístico, a aprovação de qualquer operação urbanística e de quaisquer trabalhos que alterem a topografia, os alinhamentos, as cêrceas, a distribuição dos volumes, as coberturas ou o revestimento exterior dos edifícios pode ser sujeita a parecer técnico complementar sobre a preservação do património dos serviços competentes da câmara municipal, sem prejuízo de parecer prévio das entidades competentes.

2. Sem prejuízo do disposto no número anterior, só podem ser admitidas obras de conservação e reconstrução com preservação das fachadas e eventual alteração e ampliação dos imóveis classificados, em vias de classificação e de outros imóveis de interesse patrimonial, desde que, nos projetos, sejam salvaguardadas as características determinantes da sua identidade e imagem exterior.

*Artigo 79.º*

*Núcleos edificados das quintas*

*3. Nos núcleos edificados das quintas são admitidas obras de conservação, reconstrução, alteração ou ampliação das edificações existentes, bem como alterações de uso que se destinem a:*

- a) Habitação própria;*
- b) Apoio a atividades agrícolas e florestais;*
- c) Empreendimentos turísticos, com exceção de parques de campismo e caravanismo;*
- d) Estabelecimentos de restauração e bebidas;*
- e) Empreendimentos culturais e de animação;*
- f) Equipamentos de utilização coletiva de âmbito social, cultural, de saúde ou de ensino;*
- g) Atividades equestres;*
- h) Serviços associados ao sector terciário.*

*4. As intervenções admitidas no número anterior estão sujeitas ao seguinte:*

- a) Respeitar as disposições constantes do artigo anterior;*
- b) A edificabilidade máxima permitida corresponde à área bruta de construção existente e à sua ampliação até um máximo de 50% da área bruta de construção existente, podendo ser contígua ou individualizada, e desde que não comprometa a atividade agrícola;*
- c) É admitido o número máximo de 2 pisos, a altura máxima da fachada de 8m ou igual à da preexistência, sendo admitido um terceiro piso para os estabelecimentos hoteleiros e hotéis rurais, por comprovada viabilidade económica e desde que seja garantida a integração paisagística do edificado;*

Face a este conjunto de condicionantes e ao interesse arquitectónico e estado de conservação dos vários edifícios, consideramos que a opção urbanisticamente compatível com as normas vigentes e que melhor rentabiliza a Quinta consiste na reconstrução com manutenção das fachadas dos Edifícios E1 e E4, a beneficiação do edifício da Capela, a demolição dos restantes edifícios e a construção de um ou mais edifícios de dois pisos cuja área de construção incorpore a área demolida e ainda o acréscimo de 50% da área de construção existente, conforme b) do nº 4 do artº 79 do Regulamento do PDM.

Quanto a usos, consideramos que dos usos permitidos o mais rentável será o de habitação colectiva, com um projecto valorizador do conjunto que incorpore as amplas áreas de logradouro disponíveis (após eventual cedência ao domínio municipal da área prevista nos art.ºs 97º e seguintes), e que considere a execução de caves para estacionamento.

O edifício da Capela será beneficiado e permanecerá como zona comum do condomínio mas, por uma questão de prudência, não se considera nesta avaliação qualquer rentabilização para o mesmo - contudo possível.

As 3rea consideradas s3o as que figuram no quadro que segue, em que as 3reas brutas privadas de habita33o foram obtidas considerando 10% da 3rea de constru33o para zonas comuns.

CONSERVA33O/RECONSTRU33O/AMPLIA33O	3REAS (m2)
Conserva33o da Capela	198,00
Reconstru33o dos Edif3cios E1 e E4	2 135,14
Amplia33o com novo edif3cio	
- 3rea de constru33o de E1, E2, E3, E5, E6	531,99
- 3rea de amplia33o (50% da existente)	1 432,57
3rea de constru33o do novo edif3cio	1 964,56
3rea de constru33o total, sem Capela	4 099,70
3rea bruta privada (fogos)	
- Edif3cios E1 e E4	1 921,63
- Novo Edif3cio	1 768,10
3rea de caves de estacionamento	1 015,00
3rea de implanta33o total (novo edif3cio c/ 2 pisos)	2 247,85
3rea de ced3ncia ao dom3nio municipal	
- (34 + 46 m2)/120 m2 de constru33o	2.733,13
3rea de logradouro privado do condom3nio	2.070,02

## IX – MERCADO IMOBILI3RIO

### 9.1 – Dados Macroecon3micos

Os anos de estagna33o econ3mica em Portugal tiveram impacto no sector residencial mas o recente moderado aumento das expectativas de melhoria econ3mica tiveram algum efeito neste sector.

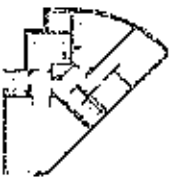




Assim, verificou-se um ligeiro aumento dos valores de venda desde 2014, mais sens3vel em Lisboa e no sector habitacional mas tamb3m apreci3vel na 3rea da Grande Lisboa.

3 poss3vel antever uma expectativa de estabiliza33o para 2020, tanto ao n3vel dos valores de venda como do tempo m3dio de escoamento, em linha com crescimento do PIB portugu3s de 2,6% em 2017, da ordem dos 2,2% em 2018 e dos 1,9% em 2019, conforme as previs3es actuais.

## 9.2 – Prospecção Imobiliária

Os valores de venda de apartamentos praticados na envolvente deste local, à data do presente relatório, são os levantados na presente prospecção:

### APARTAMENTOS- venda

1		Venda do Pinheiro / Edifício novo em fase de construção e acabamentos. O T2, com 1 lugar de estacionamento, é composto por cozinha equipada e zona de lavandaria, quartos com roupeiros, um deles suite, 2 casas de banho e sala ampla. Toda a casa tem estores elétricos e janelas em PVC com vidros duplos térmicos, sendo todas as paredes exteriores revestidas a Capoto. O pavimento é flutuante em carvalho escuro com portas interiores em nogueira americana. Tem ainda pré-instalação de ar condicionado.	103 m2 Abp	170 000 €
2		Venda do Pinheiro / T3 novo no piso 2 de empreendimento Jardim dos Pinheiros numa zona muito central da Vila, composto por cozinha de 16m2 totalmente equipada e com varanda, lavandaria, despensa, hall de entrada amplo, sala com 34m2m2, hall de quartos de 8m2 com roupeiro, suite de 18m2 e dois quartos um deles com varanda, três casas de banho e parqueamento para 2 viaturas.	144 m2 Abc	245 000 €
3		Venda do Pinheiro / T3 em construção, numa urbanização de prestígio com localização privilegiada, perto de acessos rápidos e diretos a Lisboa, Sintra, Mafra e Torres Vedras. Com 1 lugar de estacionamento, é composto por cozinha e zona de lavandaria, quartos com roupeiros, um deles suite, 3 casas de banho e sala ampla. Estores elétricos e janelas em PVC, sendo todas as paredes exteriores revestidas a Capoto, pavimento flutuante. Tem ainda pré-instalação de ar condicionado, videoporteiro e painel solar para aquecimento de águas sanitárias.	134 m2 Abc	220 000 €
4		Venda do Pinheiro / Apartamento T3 Duplex inserido em condomínio fechado com piscina coberta. Usado. Bem conservado	156 m2 Abc	245 000 €
5		Venda do Pinheiro / Apartamento T3, de 2003, em ótimo estado de conservação. Composto por hall de entrada, cozinha equipada, despensa, sala comum ampla, três quartos, sendo um deles suite, um Wc partilhado, um lugar de parqueamento e uma arrecadação. Prédio com elevador e estacionamento exterior próprio.	125 m2 Abc	179 500 €

## X – CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

Na presente situação iremos adoptar duas metodologias que em nossa opinião melhor se adaptam à presente análise valorativa: o **Método Comparativo de Mercado**, numa perspectiva de análise de valores de mercado de prédios equivalentes e o **Método do Valor Residual**, que consiste em deduzir ao valor das receitas de venda final das fracções autónomas do edifício a construir, os custos necessários para, uma vez adquirido o prédio, proceder à construção do mesmo.

O valor a atribuir deverá considerar o grau de risco e a calendarização previsível do empreendimento, o que será feito através de uma taxa de actualização aplicada aos valores do cash-flow líquido (antes de juros e impostos) do mesmo.

A taxa de actualização a considerar terá uma parcela correspondente a uma taxa de rendimento sem risco e uma outra parcela correspondente ao prémio de risco de mercado.

A parcela correspondente à taxa de rendimento sem risco será a correspondente à média da taxa de rentabilidade nos últimos 6 meses das Obrigações do Tesouro a 10 anos.

A parcela correspondente ao prémio de risco de mercado será fixada em função das características próprias do sector imobiliário em que se integra o bem a avaliar e também em função das características do empreendimento.

### 10.1- Método Comparativo de Mercado

O Método Comparativo de Mercado tem por base a analogia estabelecida entre as propriedades/imóveis em estudo e outras que apresentem características similares e que tenham sido transaccionadas num passado recente, ou que eventualmente ainda se encontrem à venda num mercado equiparável.

Seguidamente, fazem-se ajustamentos tendo em consideração as diferenças decorrentes da localização, dimensão, acessibilidades e outros, que assumam maior ou menor importância, consoante o tipo de imóvel em análise.

Matematicamente, este método pode ser traduzido pela seguinte expressão:

$$V = \sum (A \times I_v)$$

Representando as variáveis:

- V Presumível Valor Venal
- A Áreas em presença
- I<sub>v</sub> Índices médios de venda

Os valores de oferta levantados na presente prospecção, apresentados no quadro que segue, foram homogeneizados de forma a representarem as características dos prédios em avaliação.

APARTAMENTOS - Método de Comparação - Valores de Venda								
Nº	Área m <sup>2</sup>	V.Venda €	V.unit €/m <sup>2</sup>	Coeficiente de Homognização				V.Hom €/m <sup>2</sup>
				Local	Quald	Área	Total	
1	103	170 000	1 647	1,10	1,05	0,97	1,12	1 848
2	144	245 000	1 701	1,10	1,05	1,02	1,18	2 003
3	134	220 000	1 637	1,10	1,05	1,01	1,17	1 908
4	156	245 000	1 571	1,10	1,00	1,03	1,13	1 781
5	125	179 500	1 438	1,10	1,15	1,00	1,26	1 817
Valor Médio			1 599	€/m <sup>2</sup>			1,26	2 003
Valor Médio Homogeneizado			1 871	€/m <sup>2</sup>			1,12	1 781
<b>Valor Médio a adotar</b>			<b>1 680</b>	<b>€/m<sup>2</sup></b>				

Consideramos assim o seguinte valor de venda das fracções pelo método comparativo:

Apartamentos- Método Comparativo de Mercado			
Descrição	Área Privativa.	Índice de venda €/m <sup>2</sup>	Sub-total €
Edifícios E1 e E4	1 922	1 680	3 228 332
Novo Edifício	1 768	1 680	2 970 407
Capela	198	---	
<b>Valor de Mercado</b>			<b>6 198 739</b>



Cliente: C. M. Mafra  
 Local: Lg. Stº António - V. do Pinheiro  
 Un. Freg.s de Venda Pinheiro e Stº Est. Galés  
 Concelho: Mafra

## 10.2 - Método do Valor Residual

Tendo sido a receita de venda das frações do imóvel calculada no ponto anterior, apresenta-se nos quadros que seguem a estimativa de todos os custos a incorrer no projeto, aprovação, construção e venda do imóvel, bem como a respectiva calendarização, figurando também o valor actual do imóvel como valor residual, isto é, o máximo valor que é possível despende na aquisição do terreno de modo a garantir uma taxa de rentabilidade de 8,0%, correspondente a uma taxa de rentabilidade sem risco de 0,44% e a um prémio de risco de 7,5%.

Terreno - Método do Valor Residual			
Descrição	Nº unidades	Parâmetros	Sub-total €
Projetos	4 100	15	61 495
Taxas	4 100	15	61 495
<b>Custo da Construção</b>			<b>3 149 243</b>
Demolições	532	15	7 980
Conservação da Capela	198	600	118 800
Reconstrução dos Edifícios E1 e E4	2 135	625	1 334 463
Ampliação com novo edifício	1 965	675	1 326 075
Cave de estacionamento	1 015	275	279 125
Logradouro	2 070	40	82 801
Custos Diversos	3 149 243	2,0%	62 985
<b>Custo total</b>			<b>3 335 219</b>
Encargos de Venda		4,3%	266 856
Custo de aquisição do terreno à taxa semestral de		3,92%	1 736 953
<b>Valor atual do prédio:</b>		IMT + IS= 7,3%	<b>1 615 000</b>

Cliente: C. M. Maíra  
 Local: Lq. S.º António - V. do Pinheiro  
 Un. Freg.ª do Venda Pinheiro e S.º Est. Galés  
 Concelho: Maíra

061

Q. TA S. TO ANTÓNIO	V. ATUAL	SEM 1	SEM 2	SEM 3	SEM 4	SEM 5	SEM 6	SEM 7	SEM 8	SEM 9	TOTAIS
<b>FASEAMENTO</b>											
<b>CUSTOS</b>											
PROJETOS		100%									100%
TAXAS			100%								100%
CONSTRUÇÃO			25,0%	25,0%	25,0%	25,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	100%
VENDAS					16,7%	16,7%	16,7%	16,7%	16,7%	16,7%	100%
CONTRATOS		0,0%	0,0%	0,0%	3,3%	3,3%	3,3%	3,3%	3,3%	3,3%	20%
ESCRITURAS			0,0%	0,0%	13,3%	13,3%	13,3%	13,3%	13,3%	13,3%	80%
<b>CUSTOS (unidades: 1.000 €)</b>											
PROJETOS	61	0	0	0	0	0	0	0	0	0	61
TAXAS	0	51	0	0	0	0	0	0	0	0	51
CONSTRUÇÃO	0	787	787	787	787	0	0	0	0	0	3.149
CUSTOS INDIRECTOS	0	16	16	16	16	0	0	0	0	0	63
<b>CUSTOS TOTAIS</b>	<b>61</b>	<b>865</b>	<b>803</b>	<b>803</b>	<b>803</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3.335</b>
<b>VENDAS (unidades: 1.000 €)</b>											
CONTRATOS	0	0	0	207	207	207	207	207	207	207	1.240
ESCRITURAS	0	0	0	826	826	826	826	826	826	826	4.959
RECEBIMENTOS	0	0	0	1.033	1.033	1.033	1.033	1.033	1.033	1.033	6.199
<b>A DEDUZIR:</b>											
CUSTO DE COMERCIALIZAÇÃO	0	0	0	44	44	44	44	44	44	44	267
VENDAS LÍQUIDAS	0	0	0	989	989	989	989	989	989	989	5.932
FLUXOS DE CAIXA DO PROJECTO	<b>1.737</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>186</b>	<b>186</b>	<b>989</b>	<b>989</b>	<b>989</b>	<b>989</b>	
<b>VALOR ACTUAL À TAXA DE 3,92 %</b>	<b>1.737</b>										

## XI – VALOR ACTUAL

Consideramos que o valor que melhor reflecte o VALOR ACTUAL é o valor obtido para a Quinta pelos métodos atrás referidos

O presumível valor potencial de mercado do imóvel, reportado a esta data, é de:

Valor atual Q.ª S.º António

1.619.000 €

## C - ELEMENTOS DE RESPONSABILIZAÇÃO

### XII – CONDICIONALISMOS

- O presente relatório deverá ser utilizado apenas pelo seu destinatário e para o fim para o qual foi elaborado.
- Não se considerou na presente avaliação qualquer limitação resultante do facto de não haver projecto aprovado pela Câmara, porque em nosso entender tal não limita a rentabilidade do uso considerado na avaliação, num outro projecto que venha a ser elaborado para este imóvel, visto que os parâmetros do PDM permitem idêntica edificabilidade e uso.
- Os valores acima determinados não podem nem devem ser considerados rígidos, mas em ordem de grandeza, como sempre acontece em toda e qualquer avaliação de um bem imóvel, onde o maior ou menor interesse em vender, por parte do vendedor e a maior ou menor conveniência em comprar, por parte de um potencial comprador, em muito pode influenciar o real valor da transacção.

Cliente: C. M. Mafra  
Local: Lq Stº António - V. do Pinheiro  
Un. Freg.s de Venda Pinheiro e Stº Est. Ga-és  
Concelho: Maíra

---

### XIII - RESPONSABILIZAÇÃO

O perito avaliador declara que que não se encontra abrangido por qualquer incompatibilidade prevista no artigo 19.º da Lei 153/2015.

O perito avaliador declara que efectuou a avaliação de acordo com as exigências legais, nomeadamente as do Regulamento da CMVM n.º 2/2015 e com a Lei nº 153/2015 (Anexo).

O perito avaliador dispõe de seguro de responsabilidade civil a que corresponde a Apólice nº. 0153 10005067 – Companhia de Seguros – “GENERALI” de 11-06-2019, com renovação anual.

A avaliação foi efectuada de acordo com o Código Deontológico da ANAI – Associação Nacional dos Avaliadores Imobiliários.

Lisboa, 2 de Dezembro de 2019

O PERITO AVALIADOR

-----  
(Eng.º, João Manuel Dias Santos)

Ciente: C. M. Mafra  
Local: Lq. Stª Antónia - V. do Pinheiro  
Un. Freg.s de Venda Pinheiro e Stª Est. Galés  
Concelho: Mafra

---

## D – ANEXOS

### XIV - FOTOS

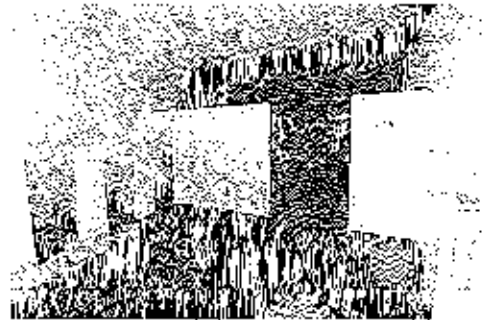
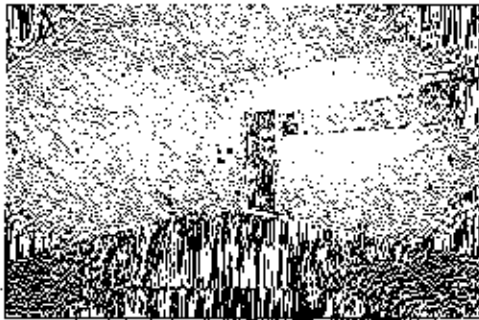


Cliente: C. M. Mafra  
Local: Lq Stº António - V. do Pinheiro  
Un. Freg.ª de Venda Pinheiro e Stº Est. Galés  
Concelho: Mafra



Cliente: C. M. Mafra  
Local: Lg Stº António - V. do Pinheiro  
Un.Freg.s de Venda Pinheiro e Stº Est. Galés  
Concelho: Mafra

---



## CERTIFICADOS DO AVALIADOR







» [\\_Sistema de difusão de informação - Peritos avaliadores de Imóveis\\_](#)

## Peritos avaliadores de imóveis

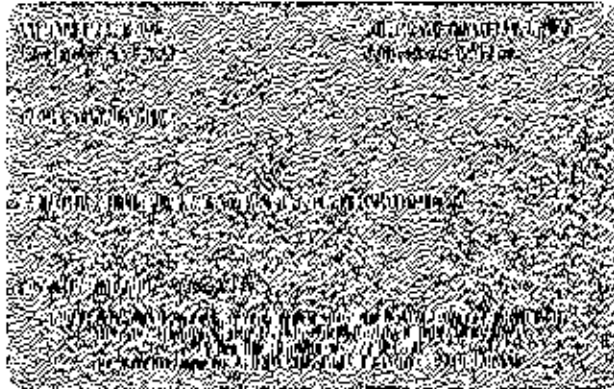
- Nome | Denominação: João Manuel Elias dos Santos
- N.º de registo: PAI/2003/DC26
- Tipo de entidade: Pessoa singular
- Data de registo: 31/07/2003
- Estado do registo: Ativo
- Endereço | Sede social: LOURES



ENGENHEIRO  
João Manuel Dias dos Santos



MEMBRO N.º 17954  
CATEGORIA: Efectivo  
COLEGIOS: Civil





**DECLARAÇÃO 97194**  
**SEGURO DE RESPONSABILIDADE CIVIL**

**TOMADOR** : ASSOCIAÇÃO NACIONAL DE AVALIADORES  
**SÉGURADO** : JOAO MANUEL DIAS SANTOS  
**RAMO** : RESPONSABILIDADE CIVIL PROFISSIONAL  
**APÓLICE** : 0153 - 10005037  
**ACTIVIDADE PROFISSIONAL** : Perito Avaliador de Imóveis  
**INICIO E TERMO** : 11/06/2019 RENOVAVEL ANUALMENTE  
**ÂMBITO TERRITORIAL** : Portugal

Para os devidos efeitos se declara que ASSOCIAÇÃO NACIONAL DE AVALIADORES, com sede em EST DO PAÇO DO LUMIAR – CAMPUS DO LUMIAR ED D 1º 1649-038 LISBOA datam nesta seguradora uma apólice de seguro garantindo até ao limite de 500.000 Eur por sinistro e anuidade, a Responsabilidade Civil Profissional emergente da actividade na sua qualidade de perito avaliador de imóveis que preste serviços a entidades do sistema financeiro da área bancária, mobiliária, seguradora e resseguradora e dos fundos de pensões, assim como de quaisquer instituições e/ou entidades singulares ou colectivas pelos danos causados à entidade contratante, aos accionistas ou participantes de organismos de investimento colectivo, aos clientes bancários, aos tomadores de seguros, segurados e beneficiários de contratos de seguro e aos associados, participantes e beneficiários de fundos de pensões decorrentes de erros ou omissões, constantes dos relatórios de avaliação, que lhes sejam imputáveis, conforme o disposto na Lei 153/2015 de 14 de Setembro.

A presente declaração destina-se a ser entregue a CMVM e entidades bancárias, bem como quaisquer instituições e /ou outras entidades singulares ou colectivas.

Esta declaração não substitui, em caso algum, as Condições Particulares, Gerais e Especiais aplicáveis ao contrato.

Mais se declara que a validade do seguro depende do efectivo pagamento de prémio conforme legislação em vigor.

Porto, 2 de maio de 2019

Generali - Companhia de Seguros, S.A

F-020



**CÂMARA MUNICIPAL DE MAFRA**

Departamento de Urbanismo, Obras Municipais e Ambiente

066  
*Mu*  
*ht*  
*Ra*

# RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO



**QUINTA DE SANTO ANTÓNIO**  
**VENDA DO PINHEIRO**



## CÂMARA MUNICIPAL DE MAFRA

Departamento de Urbanismo, Obras Municipais e Ambiente

*M*  
*Ant*  
*R*

### **AUTO DE AVALIAÇÃO** **Quinta de Santo António** **Venda do Pinheiro**

#### 1 - DESIGNAÇÃO DO BEM

A Quinta de Santo António localiza-se no Largo de Santo António / Av. 9 de Julho, Venda do Pinheiro, correspondendo, ao artigo 2 541 da CPU (Caderneta Predial Urbana), da União de Freguesias da Venda do Pinheiro e Santo Estevão das Galés e está registada na CRP (Conservatória do Registo Predial), sob o nº 01174/301288, da antiga Junta de Freguesia do Milharado. De acordo com os documentos atrás mencionados, este artigo tem a área de 7 051 m<sup>2</sup>, no qual estão construídas várias edificações que se encontram em mau estado de conservação, incluindo uma capela que carece de restauro.

#### 2 - LOCALIDADE

Venda do Pinheiro

Freguesia: União de Freguesias da Venda do Pinheiro e Santo Estevão das Galés

#### 3 - CARATERIZAÇÃO DA LOCALIZAÇÃO

Esta Quinta com fácil acesso à autoestrada (A21/A8), localiza-se no Largo de Santo António (centro da Venda do Pinheiro), junto ao comércio e serviços locais, confinando a sudeste com a Escola Básica 2,3 da Venda do Pinheiro e a sudoeste com o Parque Ecológico e Intermodal.

**CÂMARA MUNICIPAL DE MAFRA****Departamento de Urbanismo, Obras Municipais e Ambiente****4 – POTENCIAL CONSTRUTIVO**

No PDM (Plano Diretor Municipal), o terreno enquadra-se em Área Urbana Consolidada. Contudo, com base na b), ponto 2, do artigo 76.º e no anexo III do regulamento do PDM, constata-se que a Quinta de Santo António é classificada como "Outro Imóvel de Interesse Patrimonial, por Arquitetura Civil" (VDP 019). Tomando em consideração o ponto 2 do art. 77, do regulamento do PDM, constata-se que "só podem ser admitidas obras de conservação e reconstrução com preservação das fachadas e eventual alteração e ampliação dos imóveis classificados, em vias de classificação e de outros imóveis de interesse patrimonial, desde que, nos projetos, sejam salvaguardadas determinantes da sua identidade e imagem exterior", sendo que esta questão é reforçada pelo nº 3 do art. 79. Em complemento ao atrás mencionado, a b), do ponto 4, do art. 79, define que a possível ampliação máxima é de 50% da área de construção existente.

Face ao exposto, conclui-se que qualquer intervenção não permite alterar as fachadas das construções existentes, viradas para o Largo de Santo António, e que a ampliação está limitada ao máximo de 50% da área de construção existente.

**5 – CONSTRUÇÕES EXISTENTES**

Conforme planta e mapa de áreas em anexo, pode-se constatar que existem as seguintes construções:



## CÂMARA MUNICIPAL DE MAFRA

Departamento de Urbanismo, Obras Municipais e Ambiente

- Edifício 1 (E1) – Constituído por 2 pisos, tendo 340 m<sup>2</sup> no r/c e 340 m<sup>2</sup> no 1<sup>o</sup> andar;
- Edifício 2 (E2) – Constituído por 1 piso com 175 m<sup>2</sup>;
- Edifício 3 (E3) – Constituído por 1 piso com 145 m<sup>2</sup>;
- Edifício 4 (E4) – Constituído por 2 pisos, contíguo à capela, tendo 727,6 m<sup>2</sup> no r/c e 727,6 m<sup>2</sup> no 1<sup>o</sup> andar;
- Edifício 5 (E5) – Constituído por 1 piso com 75 m<sup>2</sup>. Trata-se de um edifício modesto destinado a arrumos;
- Edifício 6 (E6) – Constituído por 1 piso com 137 m<sup>2</sup>. Trata-se de um edifício modesto que funcionava como lavandaria, sanitários e camarata de pessoal.
- Capela de Nossa Senhora do Carmo, com a área de 198 m<sup>2</sup>, tem o pavimento em pedra, o teto em madeira e alguns painéis de azulejos nas paredes. Contudo, necessita de obras de restauro.

Com base nas áreas acima mencionadas, verifica-se que a área total de implantação é de 1 798 m<sup>2</sup> e a área de construção existente é de 2 865 m<sup>2</sup>.

- Arranjos exteriores – a quinta está murada, tem algumas pérgulas e circulações e tem também tanque. Tal como os edifícios, também os arranjos exteriores necessitam de uma grande intervenção de restauro.

  
068

## **CÂMARA MUNICIPAL DE MAFRA**

**Departamento de Urbanismo, Obras Municipais e Ambiente**

### **6 - ESTADO DE CONSERVAÇÃO DAS CONSTRUÇÕES EXISTENTES**

As construções existentes, correspondentes aos edifícios E1, E4 e à capela são os edifícios principais da Quinta, cujas fachadas estão viradas para o Largo de Santo António e têm de ser mantidas. Estes dois edifícios E1 e E4 estão em mau estado de conservação, obrigando a uma remodelação integral, aproveitando-se apenas a estrutura (com eventuais reparações e reforços), as paredes de alvenaria de pedra e as cantarias dos vãos exteriores (com os respetivos restauros). A capela apesar de não estar em tão mau estado, quanto os outros edifícios, também necessita de grandes obras de restauro.

Os edifícios E2 e E3 por estarem em mau estado, não terem qualquer fachada com valor arquitetónico, não estarem virados para o Largo de Santo António, funcionando como anexos no logradouro, provavelmente construídos após os edifícios principais (E1, E4 e capela), não têm de ser mantidos, pelo que a melhor opção técnica / económica consiste em demoli-los, dando lugar a novas construções devidamente estruturadas.

Os edifícios correspondentes às construções E5 e E6, são edifícios modestos, quer em termos arquitetónicos, quer construtivos, funcionando como anexos no logradouro e pelo facto de se encontrarem em muito mau estado, a melhor solução técnica / económica consiste também em demoli-los.

Os arranjos exteriores, incluindo muros, pérgulas, circulações e um tanque também se encontram em mau estado. Será tudo demolido, exceto alguns muros de vedação.

### **7 - ACABAMENTOS PREVISTOS, COM BASE NAS OBRAS DE REMODELAÇÃO E AMPLIAÇÃO**





## CÂMARA MUNICIPAL DE MAFRA

Departamento de Urbanismo, Obras Municipais e Ambiente

*Mm*  
*lt*  
*Rm*

Deverão ser considerados os seguintes trabalhos / acabamentos nas construções a manter: substituição integral das estruturas das coberturas e das próprias coberturas, incluindo colocação de isolamento térmico; reparação das estruturas existentes e eventual reforço; reformulação das divisórias interiores, de forma a adaptar o edifício à sua nova funcionalidade; restauro das cantarias existentes; picagem dos rebocos e novos rebocos no exterior e estuque no interior; substituição de todos os revestimentos dos pavimentos; aplicação de tetos falsos; vãos interiores e exteriores; estores ou blackouts; aplicação de novas das infraestruturas de água, esgotos, instalações elétricas e telecomunicações; alarmes de intrusão e incêndios; elevadores; projeto de segurança contra incêndios; AVAC e novas instalações sanitárias. As construções novas terão acabamentos e equipamentos análogos aos dos edifícios a recuperar.

### 8-BASE DE TRABALHO PARA CÁLCULO DO VALOR DO BEM

No cálculo do valor desta Quinta, tal como definido nas regras avaliação de um Bem, tomou-se em consideração o potencial máximo construtivo previsto no PDM, dado que o valor de um Bem é sempre determinado pela sua capacidade máxima e não do fim que o comprador lhe pretenda dar. Analisando o mercado local verifica-se que a solução mais rentável consiste em considerar um condomínio de habitação. Como alternativa seria considerar serviços. Porém, na zona da Venda do Pinheiro e Malveira os serviços dificilmente ultrapassam os 1 000 € / m<sup>2</sup>, enquanto que um condomínio de habitação poderá rondar os 1 450 € / m<sup>2</sup> a 1 570 € / m<sup>2</sup> (englobando os anexos (parqueamentos e arrecadações). Para determinar o valor das vendas utilizou-se o valor médio, ou seja, 1 510 € / m<sup>2</sup>.

A Capela deverá ser também recuperada, mas não apresenta qualquer rendimento, dado que não será arrendada, nem vendida, constituindo um

**CÂMARA MUNICIPAL DE MAFRA****Departamento de Urbanismo, Obras Municipais e Ambiente**

encargo de investimento. Porém, constitui uma mais valia para o condomínio, a qual poderá ser colocada também ao serviço da comunidade.

Tirando partido da possibilidade de ser efetuada uma ampliação com o máximo de 50% das construções existentes, verifica-se que é possível ampliar a área de construção em 1 432 m<sup>2</sup>.

Quanto ao número de fogos a criar, irá depender da opção pelas tipologias e das dimensões que se pretenda para cada tipologia.

Na sequência do já acima mencionado, neste investimento considera-se a manutenção dos edifícios principais com as suas fachadas viradas para o Largo de Santo António / Av. 9 de julho e a demolição das construções que se encontram nas traseiras da Quinta / logradouro, ou seja, serão mantidos os edifícios E1; E4 e a capela.

#### 9-METODOS DE CÁLCULO PARA DETERMINAR O VALOR DO BEM

Para determinar o valor deste Bem utilizou-se o método estático dos custos e das vendas e o método do valor residual dinâmico – discounted cash flow.

Dado que, quer pelo método estático, quer pelo método dinâmico, foi ponderada construção existente, os valores obtidos correspondem ao terreno e a toda a construção existente.

#### 9.1 - CÁLCULO DO VALOR DO BEM COM BASE NO MÉTODO ESTÁTICO DOS CUSTOS.

Com base nas premissas acima mencionadas, obtiveram-se os valores conforme mapa a seguir indicado:



## CÂMARA MUNICIPAL DE MAFRA

Departamento de Urbanismo, Obras Municipais e Ambiente

	Área (m2 ou unidades)	Valor unitário (€)	Total (€)
<b>VENDAS</b>			
Habitação			
Correspondente à área dos edifícios existentes.	2 667	1 510	4 027 170,00
Ampliação (50% da const. existente)	1 432	1 510	2 162 320,00
<b>TOTAL DAS VENDAS</b>			<b>6 189 490,00</b>
<b>CUSTOS</b>			
Demolições Diversas	1	20 000	20 000,00
Edifício E1 (Remodelação)	680	600	408 000,00
Edifício E4 (Remodelação)	1 455	600	873 000,00
Capela	198	705	139 590,00
Construção nova (Correspondente às demolições de E2; E3; E5 e E6.	532	700	372 400,00
Ampliação correspondente a 50% da construção existente	1 432	700	1 002 400,00
cave para parqueamentos.	1 050	300	315 000,00
Varandas e alpendres no corpo a ampliar.	100	250	25 000,00
Arranjos exteriores	2 856	46	131 376,00
Total dos Custos Diretos			3 286 766,00
Projetos, fiscalização, licenças e custos administrativos			312 242,77
Custos financeiros de capitais alheios (aprox. 3,92% dos custos de construção).			128 841,23
Comercialização (6,15% das vendas)			380 653,64
Remuneração dos capitais (8,5% das vendas)			526 106,65
<b>TOTAL DOS CUSTOS</b>			<b>4 634 610,28</b>
Arredondamento			20,28
<b>VALOR DO BEM PELO MÉTODO RESIDUAL ESTÁTICO (€)</b>			<b>1 554 900,00</b>

**CÂMARA MUNICIPAL DE MAFRA**

Departamento de Urbanismo, Obras Municipais e Ambiente

**9.2 MÉTODO DO VALOR RESIDUAL DINÂMICO – DISCOUNTED CASH FLOW**

O cálculo por este método foi efetuado com o recurso à folha de cálculo em anexo, de forma a calcular os cash flow, tendo sido utilizados os custos diretos e os encargos gerais, tal como o valor das vendas, que constam no mapa do método estático.

Com base neste cálculo dos cash flow, ponderando as receitas e os custos, obteve-se para o Bem o valor de 1 545 800 €.

**10 – CONCLUSÃO**

Face aos valores obtidos pelos dois métodos, conclui-se que o **Provável Valor de Transação** da Quinta de Santo António está compreendido entre 1 545 800 € e 1 554 900 €. Considerando a média dos dois métodos, obtêm-se o valor de 1 550 350 €. Dado tratar-se de um provável valor de transação, é corrente arredondar-se para a unidades dos milhares, pelo que o valor final desta avaliação é de **1 550 000 € (um milhão e quinhentos e cinquenta mil euros)**.

Mafra, 2 de dezembro de 2019

A COMISSÃO MUNICIPAL DE AVALIAÇÃO,

(CMVM AVF II 13/128)



**CÂMARA MUNICIPAL DE MAFRA**  
Departamento de Urbanismo, Obras Municipais e Ambiente

*Handwritten signatures and initials in blue ink.*

# ANEXOS



**CÂMARA MUNICIPAL DE MAFRA**

**Departamento de Urbanismo, Obras Municipais e Ambiente**

*Mi* 071  
*lt*  
*Rm*

# MÉTODO DO VALOR RESIDUAL DINÂMICO DISCOUNTED CASH FLOW

## Estimativa de valor atual

Estimativa com base no método residual dinâmico - Discounted cash flow

Código de Bem:

Localização:

Construção prevista:

### Dados:

Início da retoma da construção	2
Nº de semestres p/ conclusão da construção	4
Início das vendas	4
Nº de semestres para vendas	4
Taxa de atualização	4,0%

### Observações e alertas

A taxa de atualização utilizada é semestral

### Cálculos - DCF:

Semestres		0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Custos construção e encargos		3 599 009 €	0	0	894 751	894 751	894 751	894 751	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Vendas	Valor das vendas	6 189 490 €	0	0	0	0	1 547 222	1 547 222	1 547 222	1 547 222	0	0	0	0	0	0	0
	Custos comercialização	-380 654 €	0	0	0	0	95 163	95 163	95 163	95 163	-95 163	0	0	0	0	0	0
Fluxos de Caixa atualizados			0	0	-894 751	-894 751	652 059	652 059	1 452 059	1 452 059	0	0	0	0	0	0	0

### Dados da estrutura de custos:

Custos diretos [CD]		3 286 766 €
Encargos gerais [EG]		312 243 €
[K]	Comercialização	380 654 € 6%
	Margem	557 054 € 9%
PVT futuro		6 189 490 €

VAL = **1 545 800,00 €**  
(Valor atual do bem)

Porcentagem de obra realizada	0%
-------------------------------	----

DATA

02/12/2019



**CÂMARA MUNICIPAL DE MAFRA**

**Departamento de Urbanismo, Obras Municipais e Ambiente**

072

*Mi*  
*ht*  
*R*

# QUADRO DE ÁREAS



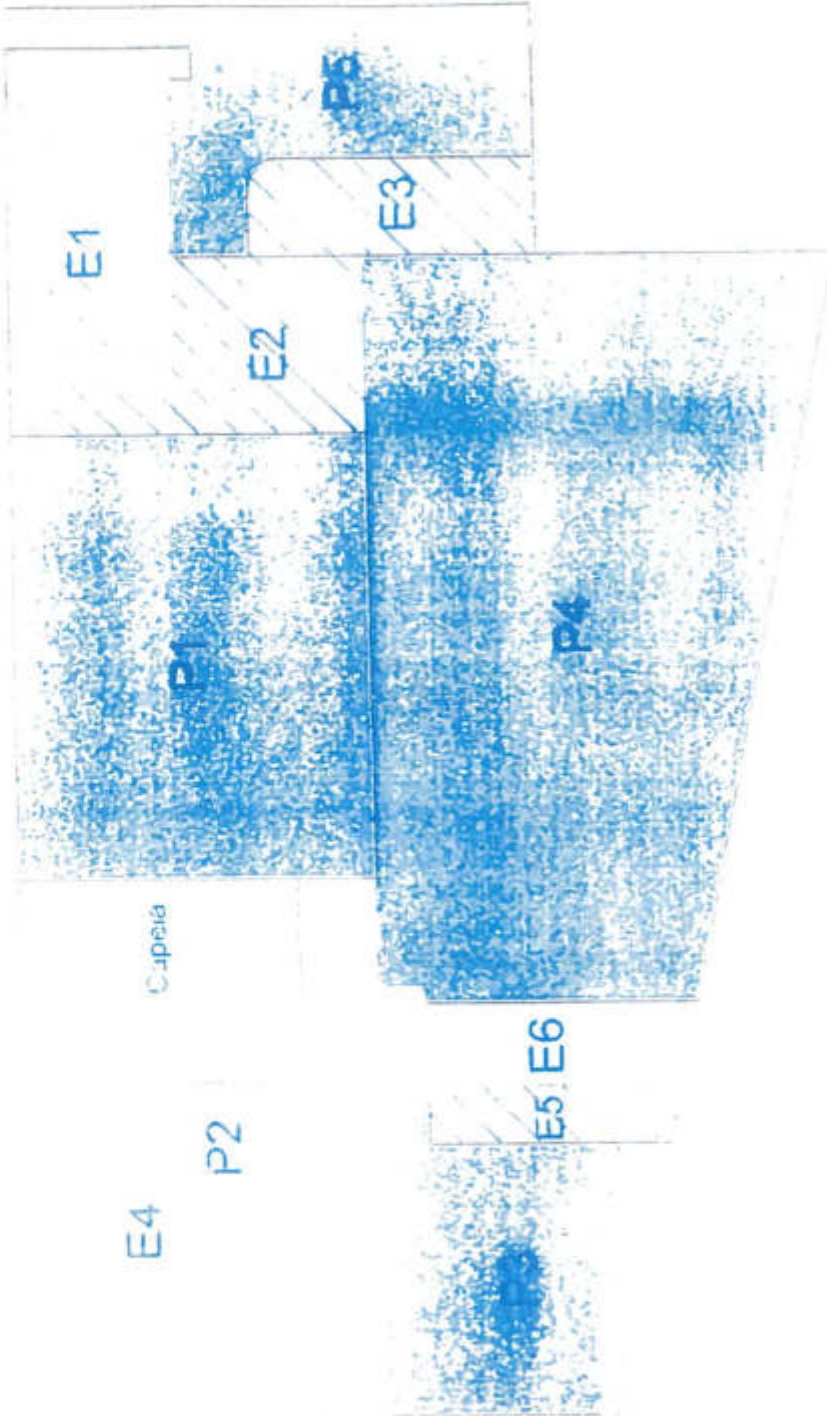
QUINTA DE SANTO ANTÓNIO  
VENDA DO PINHEIRO - MAFRA

LEVANTAMENTO DAS ÁREAS EXISTENTES

*Handwritten signatures and initials in blue ink.*

QUADRO DE ÁREAS EXISTENTES (m2)			PARCIAL	TOTAL
ÁREA DE CONSTRUÇÃO EXISTENTE				
Edifício E1				
	R/c		340,00	
	1º piso		340,00	
	TOTAL			680,00
Edifício E2				
	R/c			175,44
Edifício E3				
	R/c			144,50
Edifício E4				
	Capela		198,00	
	R/c		727,57	
	1º piso		727,57	
	TOTAL			1653,14
Edifício E5				
	R/c			74,79
Edifício E6				
	R/c			137,26
ÁREA TOTAL DE CONSTRUÇÃO				2865,13
ÁREA TOTAL DE CONSTRUÇÃO S/ CAPELA				2667,13

*[Handwritten signature]*  
073





**CÂMARA MUNICIPAL DE MAFRA**  
Departamento de Urbanismo, Obras Municipais e Ambiente

*M*  
*lt*  
*Pa*

# LEVANTAMENTO DE MERCADO

**CONSTRUÇÕES**

data da pesquisa:

dezembro 19

Anexos a expurgar diretamente ao valor

**MERCADO DE TRANSAÇÕES**

Localização/morada/urbanização	Tipo/uso	Tipo logia	Área uso principal (m2)	Área Terreno (m2)	Ano const/remodelação	Estado de conservação	Importância da localização	Nº parq	Estimativa do valor por parq. (€)	área de anexos relevantes (m2)	Estimativa do Vunit dos anexos (€/m2)	Valor de oferta	Margem negociação	Valor da transação REAL	Fator Homogeneização	Vunit uso principal (€/m2)	Descrição de anexos e outras Observações	Fonte
																#DIV/0!	Parq., arrecadação e varandas.	
Venda do Pinheiro	Apart.	T2	109	119	2001	Bom	Boa					185 000 €	5%		0,90	1 451	Parqueamento, arrecadação e varandas.	Remax
Venda do Pinheiro	Apart.	T2	112	121	2007	Bom	Boa					197 500 €	6%		0,92	1 525	Parqueamento, arrecadação e varandas.	Remax
Venda do Pinheiro	Apart.	T2	106	117	2009	Bom	Boa					177 500 €	5%		0,94	1 485	Parqueamento, arrecadação e varandas.	Remax
Malveira	Apart.	T2	98	109	2019	Bom	Boa					155 000 €	2%		1,02	1 581	Parqueamento, arrecadação e varandas.	Remax
Malveira	Apart.	T3	149	161	2019	Bom	Boa					215 000 €	1%		1,05	1 500	Parqueamento, arrecadação e varandas.	Remax
<b>Médias</b>			115	125												1 510		

**Cálculo do Valor unitário:** Partindo do valor de venda efetivo ou do valor de oferta depreciado da margem de negociação, retira o valor estimado dos anexos, aplica o fator de homogeneização e divide pela área de uso principal.

**Cálculo da renda unitária:** Partindo do valor de arrendamento mensal efetivo ou da renda mensal de oferta depreciada da margem de negociação, retira a renda estimada dos anexos, aplica o fator de homogeneização e divide pela área de uso principal.

$$V_{unit} = ((V_{oferta} \times (1 - M_{negociação}) - n^{\circ}parq \times V_{parq} - A_{anexos} \times V_{unit.anexos}) \times F_{homogeneização}) / A_{principal}$$

$$V_{unit} = ((V_{venda} - n^{\circ}parq \times V_{parq} - A_{anexos} \times V_{unit.anexos}) \times F_{homogeneização}) / A_{principal}$$

$$Renda_{unit} = ((V_{renda\ oferta} \times (1 - M_{negociação}) - n^{\circ}parq \times Renda_{parq} - A_{anexos} \times Renda_{unit.anexos}) \times F_{homogeneização}) / A_{principal}$$

$$Renda_{unit} = ((V_{renda\ efetiva} - n^{\circ}parq \times Renda_{parq} - A_{anexos} \times Renda_{unit.anexos}) \times F_{homogeneização}) / A_{principal}$$

*[Handwritten signatures and initials]*



**CÂMARA MUNICIPAL DE MAFRA**

**Departamento de Urbanismo, Obras Municipais e Ambiente**

*[Handwritten signature]*

# CERTIDÃO DA CRP



CONSERVATÓRIA DO REGISTO PREDIAL  
DE  
**MAFRA**

075

*Am*  
*lt*  
*Ramos*

**CERTIDÃO**

CERTIFICO que: \_\_\_\_\_

- a) Que a fotocópia apensa a esta certidão está conforme os originais;
- b) Que foi pedida pela Requisição N.º 3148 de 26 de abril de 2007;
- c) Que foi extraída do Livro Público nº 1174, página do  
matrícula, com rubrica em branco

- d) Que ocupa 5 folhas numeradas e rubricadas;

Conta registada sob o n.º <u>10408</u>	
Art.º 9.2.1	€ <u>27.00</u>
Art.º 9.3	€ <u>2.50</u>
Soma	€ <u>29.50</u>
TOTAL	€ <u>29.50</u>

Mafra, 27 de abril de 2007

O(A) Ajudante / O(A) Escrevente(a) Superior

*[Handwritten Signature]*

São € vide em anexo a  
liquidação



Conservatória do Registo Predial

N.º \_\_\_\_\_  
Fls. B \_\_\_\_\_

Concelho Mafra

de M A F R A

Freguesia Milharado

DESCRIÇÕES — AVERBAMENTOS — ANOTAÇÕES

COTAS

<b>URBANO</b> - Venda de Pinheiro - casa de dois pavimentos - rés - de - chão	<del>G-1</del>
1º andar, três dependências, ermida e suas dependências - 287 m2 - pateo	<del>G-2</del>
560 m2 - cerca - 6.204 m2 - norte: Domingos Esteves Galvão; sul: Zeferi-	G-1
ne Carvalho Carrilho Júnior e outros; nascente: estrada; poente: José	G-3
Brandão de Vasconcelos e outros - artº 7 (Parte), pendente de rectifica	G-4
ção - Valor: 6 318 330\$00.	
Devanexado do nº. 01074.	
<i>Conservador Adjunto</i>	
Ar. 1 - Ap. 24/900410 - Casa de 2 pavimentos - 287 m2 - 3 dependências, ermida	
e suas dependências e pátio - 560 m2 - cerca - 6.204 m2 - Artº 3.915 -	
R.C. 492 153\$00, Reserva "duas".	
<i>Conservador Adjunto</i>	
Ar. 2 - Ap. 24/900410 - Casa de 2 pavimentos - 287 m2 - 3 dependências, ermida	
e suas dependências e pátio - 560 m2 - cerca - 6.204 m2 - Artº 3.915 -	
R.C. 492 153\$00, Reserva "duas".	
<i>Conservador Adjunto</i>	
Ar. 03 - Ofº - Ap. 41/2050426 - A casa de dois pavimentos destina-se a colégio	
V.P. 59 878,99 euros.	

1.062 m<sup>2</sup>

1.062 m<sup>2</sup>

*[Handwritten signatures and initials]*

COTAS

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

OBS.

G-1	Ap.07/250788 - AQUISIÇÃO de 1/2 a favor de José Acrísio Canas Mendes	
	c.c. Maria Fernanda Canbournac Carrasqueira Canas Mendes, c.geral. A-	
	venida Bessano Garcia, 24, 1.º., Lisboa - por partilha da herança de	
	Acrísio Canas Mendes e mulher Emília Canas Mendes, Vende do Pinheiro	
	- Milharede - Mafra.	
	<i>[Handwritten signature]</i>	
G-2	Ap.09/250788 - AQUISIÇÃO de 1/2 a favor de Maria Canas Mendes cu Ma-	
	ria Canas Mendes Mota, viúva, Rua Fialho de Almeida, 12, 2.º. - Lisboa -	
	por partilha da herança de Acrísio Canas Mendes e mulher.	
	<i>[Handwritten signature]</i>	
	<i>[Handwritten signature]</i>	
	<i>[Handwritten signature]</i>	
G-3	Ap. 33/20000201 - AQUISIÇÃO em nome a favor de MARIA PAULA CA-	
	NAS MENDES DE ALMEIDA CARDOSO SA FERNANDES, c.c. José Teófilo	
	Loreira, 26 Farnalices, c. adquirida - Rua Ladislau Pizarra, 10	
	1.º., 1.º.º. - Lisboa; - MARIA DE FÁTIMA CANAS MENDES DE ALMEIDA	
	CARDOSO DE MENEZES, c.c. José Loureiro Cardoso de Menezes, c.	
	adquirida - Avenida Bessano Garcia, 24, 4.º. - Lisboa; - MARIA	
	ADRIANA CANAS MENDES DE ALMEIDA CARDOSO AFONSO, c.c. Fernando	
	Manuel Espiridões Afonso, c. adquirida - Rua Lucio de Azevedo	
	12, 2.º.º. - Lisboa; - MARIA MARGARIDA CANAS MENDES DE ALMEIDA	
	CARDOSO, adquirida, Tapas - Rua Bessano Garcia, 24, 2.º. -	
	Lisboa; - Mãe Legada de Maria Canas Mendes de Mota - Intransmissi-	
	"de 1/2".	
	<i>[Handwritten signature]</i>	
G-4	Ap.01/20000226 - AQUISIÇÃO de 1/2 em nome e sem determinação de parte ou	
	direito a favor de MARIA PAULA CARRASQUEIRO CANAS MENDES DE ALMEIDA CARIO-	
	SO, viúva - Av.º Bessano Garcia, 24, 2.º. Lisboa e MARIA CECÍLIA DE FIGUEI-	
	REIRO CANAS MENDES, viúva, Rua Fialho de Almeida, nº 12, 2.º.º.º. Lisboa.	
	Por sucessão de Maria Fernanda Carrasqueira Canas Mendes e marido José	



N.º 01174 / 881230

COTAS

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

OBS.

Acrísio Canas Mendes e dissolução da comunhão conjugal e sucessão de João Manuel Carrasqueiro Cannas Mendes, c.c. a referida Maria Cecília, c. geral, com ela residente.

A large, stylized handwritten signature in black ink, appearing to be 'Acrísio Canas Mendes', is written across the text area.



*Am* 077  
*lit*  
*Ramos*

**IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO**

DISTRITO: 11 - LISBOA CONCELHO: 09 - MAFRA FREGUESIA: 22 - UNIÃO DAS FREGUESIAS DE VENDA DO PINHEIRO E SANTO ESTEVÃO DAS GALÊS

ARTIGO MATRICIAL: 2541 NIP:

**TEVE ORIGEM NOS ARTIGOS**

DISTRITO: 11 - LISBOA CONCELHO: 09 - MAFRA FREGUESIA: 11 - MILHARADO Tipo: URBANO

Artigo: 3915

**LOCALIZAÇÃO DO PRÉDIO**

Av./Rua/Praça: - Lugar: Venda do Pinheiro Código Postal: 2665-540 VENDA DO PINHEIRO

**CONFRONTAÇÕES**

Norte: Domingos Estevão Gaião Sul: Zeferino Carvalho Carrilho Junior e Outros Nascente: Estrada Poente: José Brandão de Vasconcelos e Outros

**DESCRIÇÃO DO PRÉDIO**

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

Afectação: Serviços Nº de pisos: 2 Tipologia/Divisões: 27

**ÁREAS (em m²)**

Área total do terreno: 7 051,0000 m² Área de implantação do edifício: 1 605,7900 m² Área bruta de construção: 2.673,7900 m² Área bruta dependente: 769,4900 m² Área bruta privativa: 1 904,3000 m²

**DADOS DE AVALIAÇÃO**

Ano de inscrição na matriz: 2015 Valor patrimonial actual (CIMI): €765 030,60 Determinado no ano: 2018

Tipo de coeficiente de localização: Serviços Coordenada X: 104.457,00 Coordenada Y: 218.266,00

Vt*	=	Vc	x	A	x	Co	x	Ci	x	Cq	x	Cv
750 030,00	=	603,00	x	1 884 5753	x	1,10	x	1,50	x	1,000	x	0,40

Vt = valor patrimonial tributário, Vc = valor base dos prédios edificados, A = área bruta de construção mais a área excidente à área de implantação, Ca = coeficiente de afectação, Ci = coeficiente de localização, Cq = coeficiente de qualidade e conforto, Cv = coeficiente de ventosidade, sendo A = (Aa + Ab) x Caj + Ac + Ad em que Aa representa a área bruta privativa, Ab representa as áreas brutas dependentes, Ac representa a área do terreno livre até ao limite de duas vezes a área de implantação, Ad representa a área do terreno livre que excede o limite de duas vezes a área de implantação, (Aa + Ab) x Caj = 100 x 1,0 + 0,90 x (500 - 100) = 0,85 x (1000 - 500) = 0,80 x (Aa + Ab - 1.000,0000).

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

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

Mod 1 do IMI nº: 6672784 Entregue em : 2015/05/29 Ficha de avaliação nº: 10122133 Avaliada em :

2015/06/01

**TITULARES**

Identificação fiscal: 103570551 Nome: MARIA DE FATIMA CANAS MENDES DE ALMEIDA CARDOSO DE MENEZES

Morada: AV RESSANO GARCIA, Nº 24, 4º, LISBOA, 1070-237 LISBOA

Tipo de titular: Propriedade plena Parte: 1/8 Documento: MODELO 1 DO IMI Entidade: Modelo 1 do IMI Nº 6672784



AT  
autoridade  
tributária e aduaneira

CADERNETA PREDIAL URBANA

SERVIÇO DE FINANÇAS - 1546 - MAFRA

Identificação fiscal: 103570616 Nome: MARIA PAULA CANAS MENDES DE ALMEIDA CARDOSO  
Morada: AV RESSANO GARCIA N° 24 2º, LISBOA, 1070-237 LISBOA

Tipo de titular: Propriedade plena Parte: 1/8 Documento: MODELO 1 DO IMI Entidade: Modelo 1 do IMI N°  
6672784

Identificação fiscal: 183812018 Nome: MARIA ADRIANA CANAS MENDES DE ALMEIDA CARDOSO  
Morada: AV DOS ESTADOS UNIDOS DA AMÉRICA N° 94 - 1º B, LISBOA, 1700-178 LISBOA

Tipo de titular: Propriedade plena Parte: 1/8 Documento: MODELO 1 DO IMI Entidade: Modelo 1 do IMI N°  
6672784

Identificação fiscal: 187980306 Nome: MARIA MARGARIDA CANAS MENDES DE ALMEIDA CARDOSO  
Morada: R FIALHO DE ALMEIDA N° 7 A, LISBOA, 1070-128 LISBOA

Tipo de titular: Propriedade plena Parte: 1/8 Documento: MODELO 1 DO IMI Entidade: Modelo 1 do IMI N°  
6672784

Identificação fiscal: 700471731 Nome: JOSE ACRISIO CANAS MENDES - CABEÇA DE CASAL DA HERANÇA  
DE

Morada: AV RESSANO GARCIA 24 2, LISBOA, 1070-237 LISBOA

Tipo de titular: Propriedade plena Parte: 1/2 Documento: MODELO 1 DO IMI Entidade: Modelo 1 do IMI N°  
6672784

Obtido via Internet em 2019-11-20

O Chefe de Finanças

(Humberto Pereira Martins)

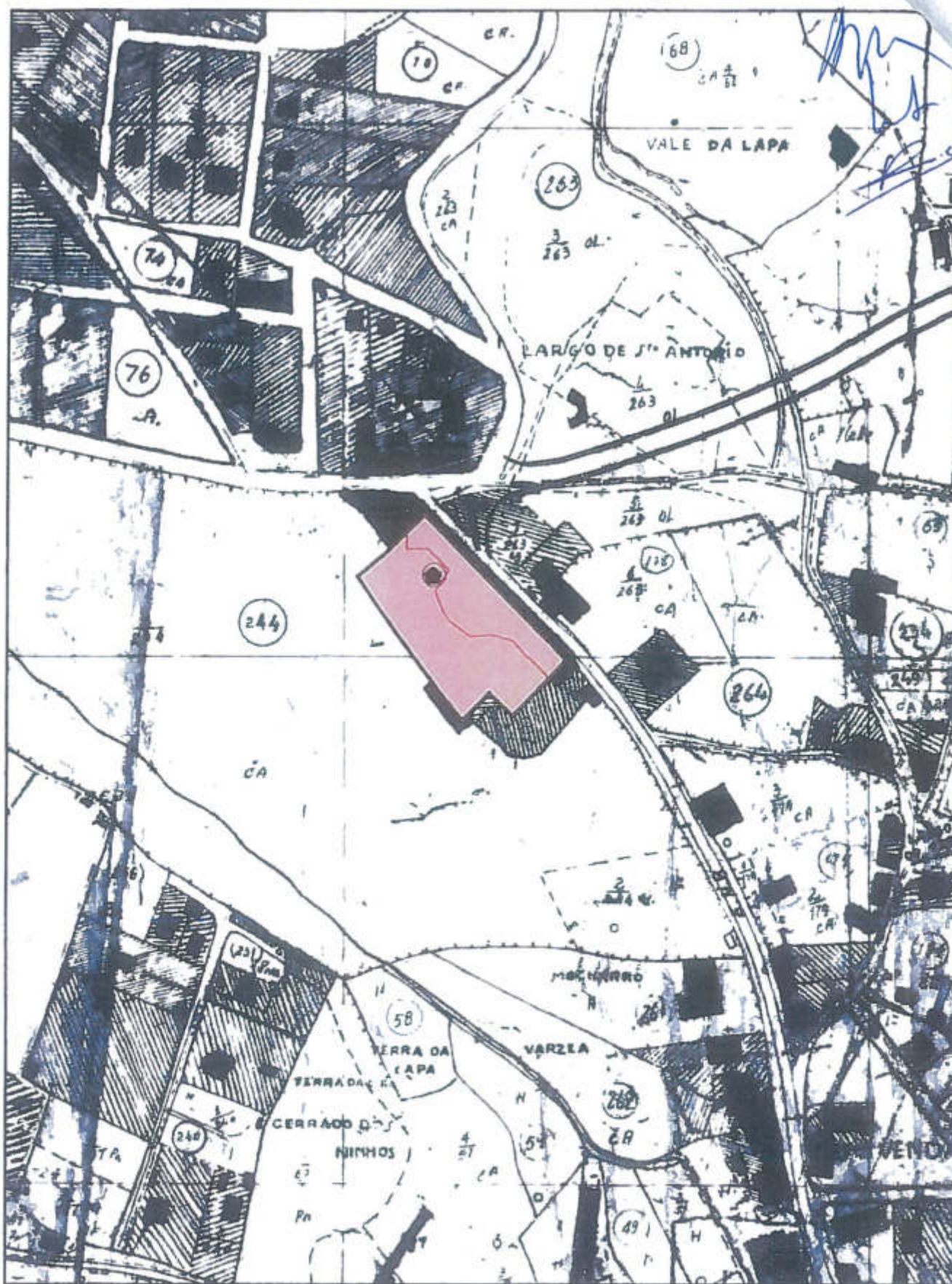


**CÂMARA MUNICIPAL DE MAFRA**  
Departamento de Urbanismo, Obras Municipais e Ambiente

078

*[Handwritten signatures in blue ink]*

# PLANTAS



## Câmara Municipal de Mafra

Planta de Localização - Extrato do Cadastro Rústico



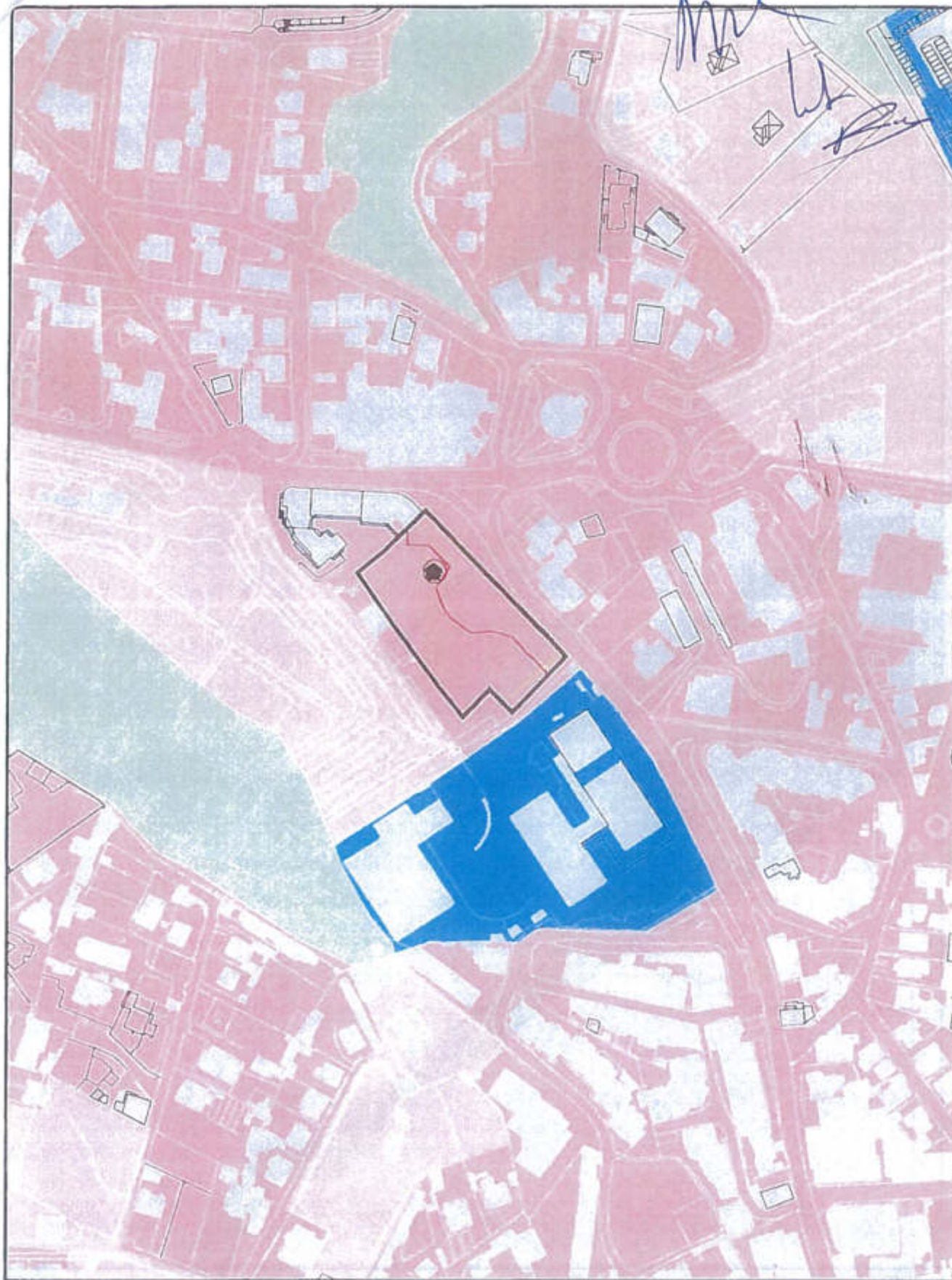
Título: < >

Local: VENDA DO PINHEIRO

Freguesia: União das freguesias de Venda do Pinheiro e Santo Estêvão das Galés

Data: 26-09-2019

Escala: 1:2 500



079



## Câmara Municipal de Mafra

Carta de Classificação e Qualificação do Solo da Planta de Ordenamento  
Plano Diretor Municipal de Mafra - Confrontações



Título: < >

Local: VENDA DO PINHEIRO

Freguesia: União das freguesias de Venda do Pinheiro e Santo Estêvão das Galés

Data: 26-09-2019

Escala: 1:2 500

Aviso nº 6614/2015, publicado em D.R. nº 114/2015, 2.ª série de 2015-06-15



## Câmara Municipal de Mafra

Carta de Estrutura Ecológica Municipal da Planta de Ordenamento

Plano Diretor Municipal de Mafra - Confrontações



**Título:** < >

**Local:** VENDA DO PINHEIRO

**Freguesia:** União das freguesias de Venda do Pinheiro e Santo Estêvão das Galés

**Data:** 26-09-2019

**Escala:** 1:2 500

Aviso nº 6614/2015, publicado em D.R. nº 114/2015, 2.ª série de 2015-06-15



**CÂMARA MUNICIPAL DE MAFRA**

**Departamento de Urbanismo, Obras Municipais e Ambiente**

080  
*[Handwritten signature]*

# EXTRATO DO REGULAMENTO DO PDM



SECÇÃO III  
ZONAS DE PATRIMÓNIO HISTÓRICO-CULTURAL E PAISAGÍSTICO

Artigo 76.º

**Identificação**

1. As zonas de património histórico-cultural e paisagístico são constituídas por elementos de reconhecido interesse histórico, arquitetónico, arqueológico, artístico ou paisagístico, que, pelas suas características, se assumem como valores a proteger.
2. As zonas de património histórico-cultural e paisagístico correspondem a:
  - a) Imóveis, conjuntos e sítios classificados e em vias de classificação e respetivas zonas gerais e especiais de proteção;
  - b) Outros imóveis de interesse patrimonial, designadamente núcleos edificados das quintas;
  - c) Sítios arqueológicos, constituídos por elementos cuja localização é conhecida em resultado de estudos realizados até à data;
  - d) Árvores de interesse público e respetivas zonas de proteção;
  - e) Áreas não incluídas nas alíneas anteriores, definidas com base em referências documentais, toponímicas ou eventuais elementos e cuja localização precisa se desconhece.
3. Os elementos definidos no número anterior, com exceção do disposto na alínea e), encontram-se identificados na planta de ordenamento – carta de património municipal e no anexo III do presente regulamento.
4. A assembleia municipal aprova a atualização da planta de ordenamento – carta de património municipal e do anexo III do presente regulamento, sob proposta da câmara municipal.
5. As zonas de proteção dos imóveis classificados e em vias de classificação encontram-se legalmente instituídas, definindo-se zonas de proteção específicas ou de 50m, de acordo com a planta de ordenamento – carta de património municipal.

Artigo 77.º

**Disposições gerais**

1. Nas zonas de património histórico-cultural e paisagístico, a aprovação de qualquer operação urbanística e de quaisquer trabalhos que alterem a topografia, os alinhamentos, as cérceas, a distribuição dos volumes, as coberturas ou o revestimento exterior dos edifícios pode ser sujeita a parecer técnico complementar sobre a preservação do património dos serviços competentes da câmara municipal, sem prejuízo de parecer prévio das entidades competentes.
2. Sem prejuízo do disposto no número anterior, só podem ser admitidas obras de conservação e reconstrução com preservação das fachadas e eventual alteração e ampliação dos imóveis



classificados, em vias de classificação e de outros imóveis de interesse patrimonial, desde que, nos projetos, sejam salvaguardadas as características determinantes da sua identidade e imagem exterior.

#### Artigo 78.º

##### Regime

1. A instrução de processos de operações urbanísticas, dos imóveis identificados nas zonas de património histórico-cultural e paisagístico, deve, além do disposto na lei geral, conter descrição histórica, arquitetónica e arqueológica do imóvel e medidas de minimização da intervenção.
2. A demolição total ou parcial dos imóveis classificados, em vias de classificação e de outros imóveis de interesse patrimonial só é permitida após consulta às entidades competentes e pode ser sujeita a parecer técnico complementar sobre a preservação do património dos serviços competentes da câmara municipal, e desde que sejam inventariados e salvaguardados os elementos arquitetónicos ou espécies vegetais mais relevantes.
3. Aos sítios arqueológicos aplicam-se dois níveis de proteção, conforme o anexo III ao presente regulamento, prevendo-se o seguinte, de acordo com legislação em vigor:
  - a) Nas zonas de proteção de nível 1, as operações urbanísticas que impliquem qualquer impacto ao nível do subsolo devem ser antecedidas de estudo arqueológico, que inclua escavações e apresente ações e medidas a adotar para assegurar a identificação, preservação ou registo dos elementos arqueológicos;
  - b) Nas zonas de proteção de nível 2, as operações urbanísticas, com impacto ao nível do subsolo, deverão ter acompanhamento arqueológico em obra.
4. Nas zonas de sensibilidade arqueológica, relativas ao interior e à envolvente próxima de capelas e igrejas, previstas no anexo III ao presente regulamento, as operações urbanísticas, com impacto ao nível do subsolo, podem ser sujeitas a parecer técnico complementar sobre a preservação do património dos serviços competentes da câmara municipal, com vista à definição de medidas para a identificação, salvaguarda ou registo dos elementos arqueológicos.
5. O corte ou abate das árvores de interesse público fica sujeita a autorização prévia das entidades competentes.

#### Artigo 79.º

##### Núcleos edificados das quintas

1. Os núcleos edificados das quintas correspondem a conjuntos de interesse municipal para a valorização e salvaguarda da memória coletiva e a promoção da paisagem rural, constantes na



planta de ordenamento – carta de património municipal e incluídos em outros imóveis de interesse patrimonial, no anexo III ao presente regulamento.

2. Nos núcleos edificados das quintas abrangidas por servidões administrativas e restrições de utilidade pública, o regime fica condicionado à sua conformidade com o regime legal vigente que rege tais servidões ou restrições.
3. Nos núcleos edificados das quintas são admitidas obras de conservação, reconstrução, alteração ou ampliação das edificações existentes, bem como alterações de uso que se destinem a:
  - a) Habitação própria;
  - b) Apoio a atividades agrícolas e florestais;
  - c) Empreendimentos turísticos, com exceção de parques de campismo e caravanismo;
  - d) Estabelecimentos de restauração e bebidas;
  - e) Empreendimentos culturais e de animação;
  - f) Equipamentos de utilização coletiva de âmbito social, cultural, de saúde ou de ensino;
  - g) Atividades equestres;
  - h) Serviços associados ao sector terciário.
4. As intervenções admitidas no número anterior estão sujeitas ao seguinte:
  - a) Respeitar as disposições constantes do artigo anterior;
  - b) A edificabilidade máxima permitida corresponde à área bruta de construção existente e à sua ampliação até um máximo de 50% da área bruta de construção existente, podendo ser contígua ou individualizada, e desde que não comprometa a atividade agrícola;
  - c) É admitido o número máximo de 2 pisos, a altura máxima da fachada de 8m ou igual à da preexistência, sendo admitido um terceiro piso para os estabelecimentos hoteleiros e hotéis rurais, por comprovada viabilidade económica e desde que seja garantida a integração paisagística do edificado;
  - d) Apresentar um projeto de intervenção paisagística para a área não edificada, que inclua a inventariação dos elementos arquitetónicos ou espécies vegetais mais relevantes;
  - e) Os acessos, percursos e áreas de estacionamento exteriores devem ser construídos em materiais semipermeáveis.



Freguesia	Arquitetura religiosa	Arquitetura Industrial	
União das Freguesias da Venda do Pinheiro e Santo Estêvão das Galés.	Venda do Pinheiro . . . . .	VDP.008 Capela do Espírito Santo e Cruzeiro VDP.015 Cruzeiro do Largo de Santo António	
	Santo Estêvão das Galés. . . . .	SEG.032 Igreja S. Estêvão das Galés . . . . .	SEG.010 Azenha do Rio Mau.
		SEG.033 Capela de Santa Eulália . . . . .	SEG.022 Moinho da Avesada.
		SEG.029 Moinho da Abegoria.	

## Outros Imóveis de Interesse Patrimonial, por Arquitetura Civil

Freguesia	Arquitetura civil	
	Núcleos Edificados das Quintas	Outros
Carvoeira . . . . .		CAR.006 Ponte "Romana" da Senhora do Ó. CAR.011 Chafariz, Lavadouro e Bebedouro. CAR.024 Colónia Balnear. CAR.025 Fontanário de São Julião. CAR.030 Fonte do Póbral.
Encarnação . . . . .		ENC.025 Coreto. ENC.038 Fonte Velha. ENC.045 Fonte da Mina.
Ericeira . . . . .	ERI.030 Quinta do Barril . . . . .	ERI.024 Fachada da Casa de Cultura Jaime Lobo e Silva/ Antigo Casino da Ericeira.
	ERI.036 Quinta dos Leitões . . . . .	ERI.043 Antigo Paços do Concelho/Antigo Posto da GNR.
		ERI.055 Forte da Guarda-Fiscal da Ericeira. ERI.057 Fonte da Rua do Norte. ERI.058 Fonte do Cabo. ERI.059 Fonte dos Golfinhos. ERI.060 Fonte da Rua da Ericeira. ERI.073 Edifício da Delegação Marítima. ERI.074 Marco Dr. João Ulrich. ERI.086 Lavadouro do Rego.
Mafra . . . . .	MFR.072 Quinta da Figueira Branca . . .	MFR.020 Quinta da Raposa.
	MFR.100 Quinta da Corredoura . . . . .	MFR.074 Antigos Paços do Concelho/Atual Museu Professor Raúl de Almeida.
	MFR.103 Quinta da Cerca (Palácio dos Marqueses de Ponte de Lima).	MFR.079 Antigos Paços do Concelho/Atual Biblioteca.
		MFR.110 Portal Manuelino (Rua Tecedeiras). MFR.114 Mãe de Água. MFR.127 Casa de Cantoneiros. MFR.128 Casa de Habitação (Largo Conde Ferreira, 21, 22, 23). MFR.130 Chafariz do Terreiro Dom João V. MFR.141 Sobreiro Recreio Dancing. MFR.174 Casa do Povo.
Milharado . . . . .	MIL.048 Quinta da Cartaxaria . . . . .	MIL.041 042 "Casa das Trepadeiras".
		MIL.049 Pombal da Quinta de São João. MIL.052 Escola Primária. MIL.056 Chafariz.
Santo Isidoro . . . . .	STI.006 Quinta dos Chãos . . . . .	STI.005 Paço de Ilhas.
	STI.037 Quinta dos Machados . . . . .	STI.043 Chafariz da Pínceira.
	STI.038 Quinta de Santo António . . .	STI.044 Coreto.
	STI.039 Quinta da Saudade . . . . .	STI.045 Forte de Santa Susana.
		STI.050 Pombal de Paço de Ilhas. STI.052 Bairro dos Ilhéus. STI.055 Fonte de São João.

Freguesia	Arquitetura civil		
	Núcleos Edificados das Quintas	Outros	
União das Freguesias de Azeira e Sobral da Abelheira.	Azeira .....	AZU.004 Quinta das Acácias .....	AZU.020 Coreto do Livramento.
		AZU.026 Quinta de Santa Cruz.....	AZU.040 Fonte do Cocho.
		AZU.028 Quintadas Barras .....	AZU.041 Chafariz do Livramento.
		AZU.029 Quinta da Vermoeira .....	AZU.043 Chafariz das Antas.
		AZU.031 Quinta da Figueira .....	AZU.048 Antiga Casa do Povo/Atual Centro Social Paroquial do Livramento.
		AZU.032 Quinta da Freixofeira.....	AZU.071 Escola Primária das Barras.
	AZU.035 Quinta do Carrascal.		
Sobral da Abelheira .....	SOA.016 Quinta da Abelheira .....	SOA.019 Casa dos Peregrinos Nossa Senhora da Piedade.	
		SOA.022 Fonte.	
União das Freguesias de Enxara do Bispo, Gradil e Vila Franca do Rosário.	Enxara do Bispo.....	ENX.047 Quinta do Anjo.....	ENX.036 Fonte de Nossa Senhora do Pópulo.
		ENX.048 Quinta de Santa Bárbara .....	ENX.039 Casa das Freiras.
		ENX.049 Quinta Grande .....	ENX.046 Fonte do Castelo.
	Gradil .....	GRD.007 Quinta de Santana .....	GRD.013 Antiga "Casa-Mãe do Gradil".
		GRD.010 Quinta de Santo António da Barroca. GRD.028 — Quinta do Porto das Barras	
	Vila Franca do Rosário .....		VFR.010 Coreto VFR.011 Chafariz. VFR.012 Casa Apalaçada (Rua Nossa Senhora do Rosário).
União das Freguesias de Igreja Nova e Cheleiros.	Igreja Nova.....		IGN.010 Casal do Rei. IGN.068 Fonte Velha. IGN.070 Aqueduto de Muchalforro. IGN.071 Estação de Caminho de Ferro Mafra Gare. IGN.081 Fonte da Bica. IGN.087 Registo de Azulejos (Rua Nossa Senhora Conceição, 40). IGN.092 Registo de Azulejos (Rua Nossa Senhora Conceição, 17A, 17B, 19). IGN.107 Casa de Habitação (Rua General Humberto Delgado).
	Cheleiros .....		CHL.018 Ponte de Cheleiros. CHL.020 Aldeia de Broas. CHL.021 Chafariz do Peniche. CHL.022 Chafariz.
União das Freguesias de Malveira e São Miguel de Alcainça.	Malveira .....	MAL.001 Quinta de Santo António.....	MAL.013 Fontanário.
			MAL.037 Estação de Caminho de Ferro da Malveira. MAL.038 Chafariz do Largo da Feira.
São Miguel de Alcainça		ALC.016 Chafariz.	
União das Freguesias da Venda do Pinheiro e Santo Estêvão das Galés.	Venda do Pinheiro .....	VDP.019 Quinta de Santo António.	
	Santo Estêvão das Galés		SEG.036 Cruz das Galés. SEG.046 Chafariz e Lavadouro.



**CÂMARA MUNICIPAL DE MAFRA**

**Departamento de Urbanismo, Obras Municipais e Ambiente**

mm-083  
ht  
R

# FOTOGRAFIAS



**CÂMARA MUNICIPAL DE MAFRA**

**Departamento de Urbanismo, Obras Municipais e Ambiente**

*Mu  
LH  
P*



M  
LH B



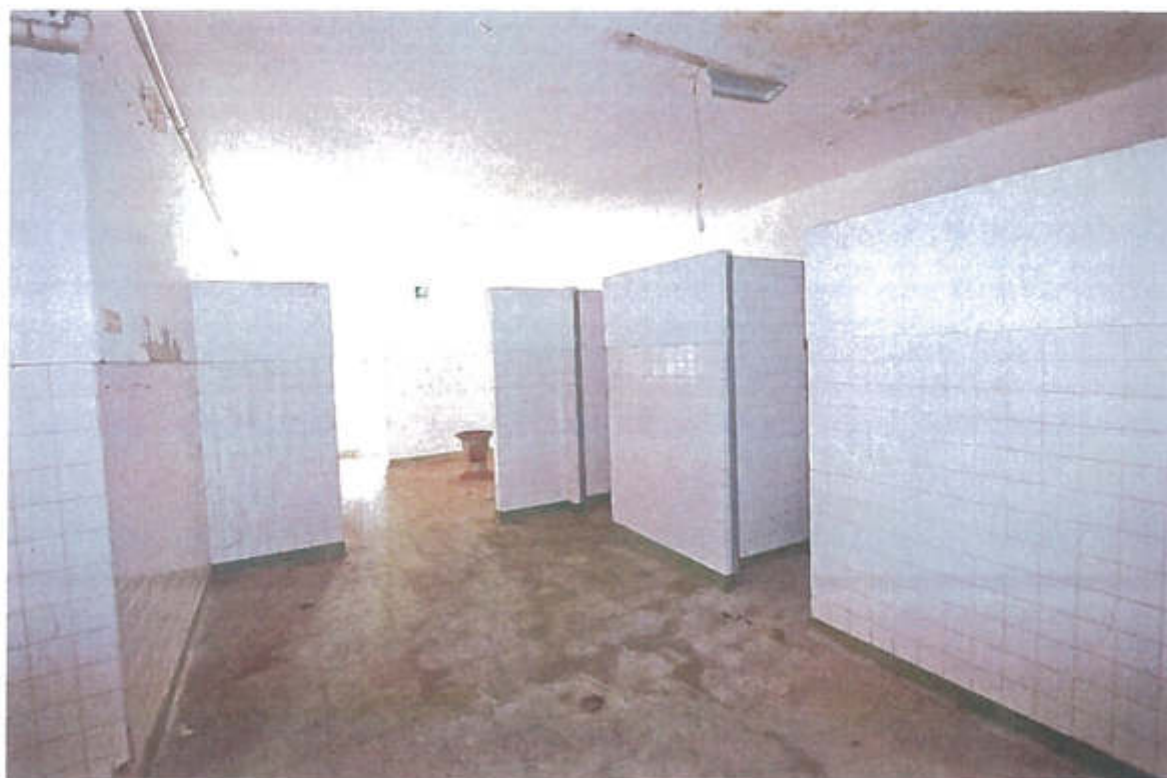




**CÂMARA MUNICIPAL DE MAFRA**

**Departamento de Urbanismo, Obras Municipais e Ambiente**

*me*  
*LA*  
*Ry*



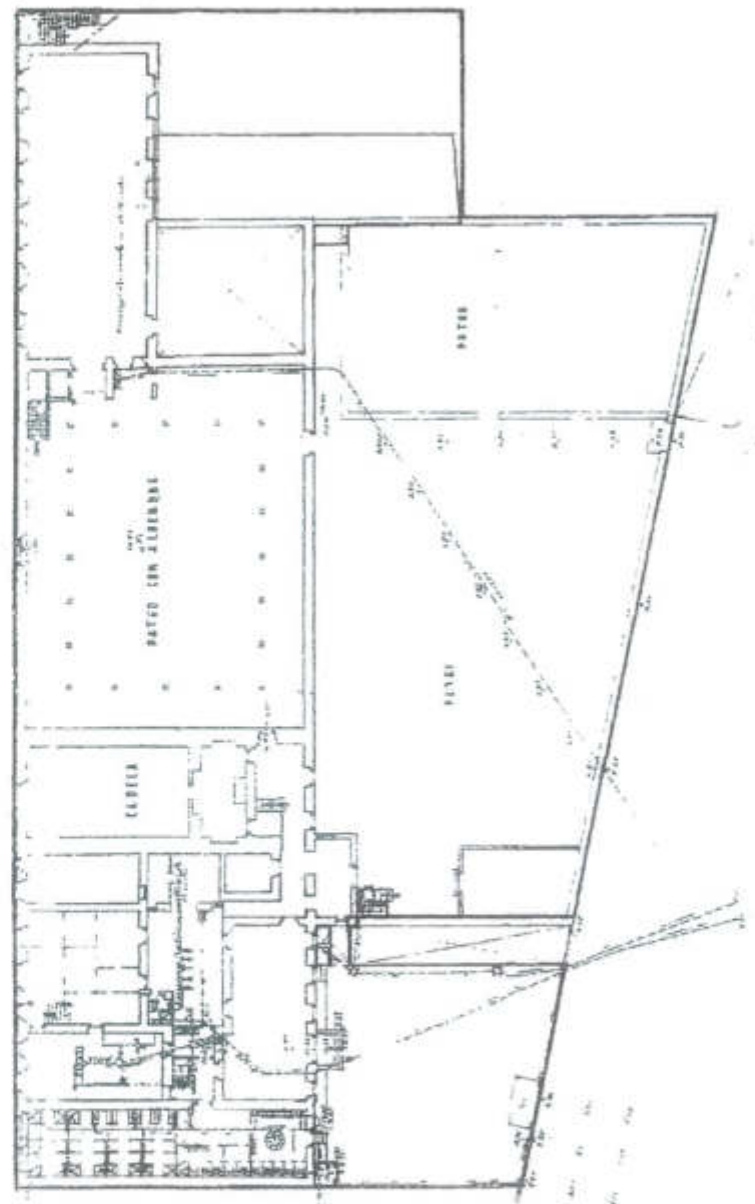
*Handwritten signature*

085



*Handwritten signatures and initials in blue ink.*

C. R. G. E. Arquiteto C.A.B. com registro nº 11010		170-003	
FERRA DO PINHEIRO		COLÔNIA DE ZÉNIAS	
PLANTA DO BÊS-DO-CRÃO		200	







**CÂMARA MUNICIPAL DE MAFRA**

**Departamento de Urbanismo, Obras Municipais e Ambiente**

*Handwritten signatures in blue ink:*  
1. A signature that appears to be "M. L." or similar.  
2. A signature that appears to be "R. M." or similar.

**CPU**

**CÂMARA MUNICIPAL DE MAFRA****DESPACHO N.º 56/2019-PCM**

**Assunto:** COMPLEXO EDIFICADO, DENOMINADO "QUINTA DE STO. ANTÓNIO", SITO NA VENDA DO PINHEIRO

**Enquadramento:**

1. No centro da localidade da Venda do Pinheiro, Concelho de Mafra, regista-se a existência de um conjunto edificado, designado "Quinta de Sto. António", que é propriedade dos herdeiros da família Cannas e que tem estado arrendado à Fundação EDP, com o fim de servir para colónia de férias dos funcionários desta empresa;
2. Não obstante o arrendamento a esta Fundação, este complexo está sem uso e abandonado há mais de 15 anos, apresentando um preocupante estado de degradação;
3. A Câmara Municipal de Mafra e a União das Freguesias de Venda do Pinheiro e Sto. Estevão das Galés têm recebido muitas queixas da população, quer pelo estado de degradação do complexo, quer pelo seu uso indevido por indigentes, que são vistos a entrar e sair dos edifícios;
4. Há cerca de cinco anos e por solicitação da Câmara Municipal, decorreu uma reunião com alguns dos herdeiros da família Cannas e com o seu advogado, Dr. Ricardo Sá Fernandes, no âmbito da qual a autarquia transmitiu a sua preocupação pelo abandono deste conjunto edificado de grande valor arquitetónico localizado no centro da Venda do Pinheiro, bem como pelo seu uso indevido;
5. Durante esta reunião, os elementos da família Cannas declararam que compreendiam a situação, mas que estava a decorrer um processo em tribunal, contra a Fundação EDP, face ao abandono e degradação do conjunto, pelo que só poderiam intervir após a conclusão do mesmo, sendo que, não obstante, seriam transmitidas tais preocupações à Fundação;
6. Ainda nesta data, foi esta Câmara Municipal informada de que, quando terminasse o referido processo, tal seria comunicado e que os herdeiros da família tencionavam vender o imóvel;



## CÂMARA MUNICIPAL DE MAFRA

7. Nestes últimos anos, a Câmara Municipal interagiu várias vezes com a EDP, através do Diretor Regional da zona de Lisboa, Eng.º António Leal Sanches, apelando ao rápido entendimento entre as partes, pois a degradação do conjunto estava a afetar negativamente a comunidade da Venda do Pinheiro, tendo o mesmo afirmado que tudo estava a ser feito com vista à resolução da situação;
8. Nesta semana, fui contactado pelo Ilustre Mandatário, representante da família Cannas, Dr. Ricardo Sá Fernandes, informando que, tendo sido feito acordo com a Fundação EDP, a entrega formal do conjunto à família decorreria no final do mês de novembro;
9. Ainda nesta ocasião, o mesmo Advogado questionou se a Câmara Municipal estaria interessada em adquirir o complexo edificado, tendo sido transmitido que, após estudo da situação, seria dada a respetiva resposta.

### Considerando que:

1. A Câmara Municipal de Mafra construiu, recentemente, o Parque Ecológico e Intermodal da Venda do Pinheiro, instalado em terrenos que, anteriormente, faziam parte da Quinta de Sto. António;
2. Esta zona constitui-se como uma nova centralidade na localidade da Venda do Pinheiro, registando-se a sua utilização por milhares de pessoas;
3. No âmbito dos investimentos municipais previstos para a Venda do Pinheiro, pretende esta autarquia: instalar uma pequena "Loja do Cidadão", que agregue serviços públicos que se encontram dispersos pela localidade e funcionalmente desadequados (ex: Espaço Cidadão, CTT, balcão municipal, balcão da Junta de Freguesia); dotar de novas instalações a sede da União das Freguesias, atendendo a que as atuais não dispõem de adequadas condições de acessibilidade e são exíguas para responder às necessidades da comunidade, em crescimento demográfico nas últimas duas décadas; instalar uma terceira incubadora de negócios no Concelho de Mafra, complementando os polos de Mafra e da Ericeira e contribuindo para a dinamização económica da zona sul do território concelhio; aumentar a capacidade de estacionamento na zona envolvente ao Parque Ecológico e Intermodal da Venda do Pinheiro, face ao significativo acréscimo do número de utilizadores de transportes públicos em resultado da implementação do Passe Intermodal, o que se enquadra nas atribuições do Município nos domínios dos Equipamentos Urbanos, dos

**CÂMARA MUNICIPAL DE MAFRA**

Transportes e Comunicações e da Promoção do Desenvolvimento, previstas nas alíneas a), c) e m) do n.º 2 do artigo 23.º do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua redação atual, e surge densificado nas competências da Câmara Municipal, a quem compete, designadamente, *"assegurar (...) o levantamento, classificação, administração, manutenção, recuperação e divulgação do património (...) urbanístico do município"*, bem como *"criar, construir e gerir instalações, equipamentos, serviços, redes de circulação, de transportes, de energia, de distribuição de bens e recursos físicos integrados no património do município ou colocados, por lei, sob administração municipal"*, nos termos das alíneas i) e ee) do n.º 1 do artigo 33.º do mesmo diploma, as quais me foram delegadas pelo órgão executivo por deliberação de 24 de outubro de 2017:

**Determino:**

1. Que o DUOMA, à luz do artigo 37.º e seguintes do Regulamento de Organização dos Serviços Municipais Estrutura e Competências do Município de Mafra, na sua redação atual, se pronuncie sobre a viabilidade de instalação dos serviços acima descritos no conjunto designado "Quinta de Sto. António";
2. Que, se existir viabilidade, a Unidade de Gestão do Património, atento o disposto no artigo 34.º do Regulamento de Organização dos Serviços Municipais Estrutura e Competências do Município de Mafra, na sua redação atual, mande avaliar o imóvel em causa, através da Comissão Municipal de Avaliação e de uma avaliação externa, realizada por peritos registados na Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM).

Paços do Município, 21 de novembro de 2019

O Presidente da Câmara Municipal,

(Helder Sousa Silva)





**CÂMARA MUNICIPAL DE MAFRA**

**Departamento de Administração Geral e Finanças**

**Divisão de Assuntos Jurídicos**

**PARECER**

**DESPACHO**

...../...../.....

O(A) Vereador(a),

*concordo com o presente parecer.*  
*qs.*

*A. H. 2015*  
...../...../.....

O(A) Diretor(a) de Departamento,

*Quatana*

...../...../.....

O(A) Chefe de Divisão

Concordo com a presente informação, passando os seus fundamentos de facto e de direito a fazer parte integrante do presente despacho, pelo que **DETERMINO**, ao abrigo do disposto no artigo 33.º, n.º 1, al. ccc) do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua atual redação, conjugadamente com o previsto no artigo 4.º, n.º 2, al. b), da Lei n.º 50/2018, de 16 de agosto, **propor à Assembleia Municipal a revogação**, nos termos dos artigos 165.º, n.º 1., 167.º, n.º 1, 169.º, n.º 2, 170.º, n.º 1, 171.º, n.º 1 e 173.º, n.º 1, todos do Código do Procedimento Administrativo, **da sua deliberação tomada em 28 de junho de 2019, substituindo-a por uma deliberação que vise comunicar à Direção-Geral das Autarquias Locais que, nos termos do artigo 4.º, n.º 2, al. b), da Lei n.º 50/2018, de 16 de agosto, que, para o ano de 2020, o Município aceita as competências previstas no artigo 16.º da Lei n.º 50/2018, de 16 de agosto, no domínio da gestão do património imobiliário público sem utilização, conforme regulado no Decreto-Lei n.º 106/2018, de 29 de novembro, tanto mais que urge pôr à disposição da população algum do Património do Estado que se encontra sem utilização na área do Município.**

**MAIS DETERMINO**, que o presente despacho seja presente na próxima reunião de Câmara, nos termos e ao abrigo do disposto no artigo 35.º, n.º 3, do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua versão atual, para efeitos de ratificação.

*17.12.19*  
O Presidente da Câmara,  
*[Handwritten Signature]*  
(Hélder Sousa Silva)

**INFORMAÇÃO Interno/2019/18527**

**ASSUNTO:** Transferência de competências para os órgãos municipais no domínio do património imobiliário público sem utilização

**DA TRANSFERÊNCIA DE COMPETÊNCIAS**

1. Em 16 de agosto de 2018, foi publicada em Diário da República a Lei n.º 50/2018, que estabelece o quadro da transferência de competências para as autarquias locais e para as entidades intermunicipais.
2. A referida Lei prevê a transferência de competências para as autarquias locais em diversas áreas, e, em concreto, na **gestão do património imobiliário público sem utilização**.



## CÂMARA MUNICIPAL DE MAFRA

Departamento de Administração Geral e Finanças

Divisão de Assuntos Jurídicos

3. De acordo com o n.º 1, do artigo 4.º da mencionada Lei, a transferência das novas competências, a identificação da respetiva natureza e a forma de afetação dos respetivos recursos seriam concretizadas através de diplomas legais de âmbito setorial.

4. Nos termos da alínea a), do n.º 2, do mesmo artigo 4.º, as autarquias locais que não pretendessem a transferência das competências no ano de 2019 deveriam comunicar tal facto à Direção-Geral das Autarquias Locais (DGAL), após prévia deliberação dos órgãos deliberativos nesse sentido, até 15 de setembro de 2018, norma essa que foi enquadrada com os vários diplomas setoriais, uma vez que, nos termos do n.º 1 do artigo 44.º, da referida Lei esta só produziria os seus efeitos após a publicação dos respetivos diplomas legais de âmbito setorial.

5. Nessa esteira, em 27 de dezembro de 2018, a Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal, deliberou comunicar à DGAL, considerando a entrada em vigor e a produção de efeitos do Decreto-Lei n.º 106/2018, de 29 de novembro, relativo à gestão do património imobiliário público sem utilização, que o Município de Mafra considerou que não dispunha de informações suficientes para decidir, de forma ponderada, consciente e fundamentada, sob pena de poder colocar inadvertidamente em crise a prossecução das suas atuais atribuições e o exercício das suas competências, pelo que para o ano de 2019, o Município não aceitou as mencionadas competências previstas no Decreto-Lei n.º 106/2018, de 29 de novembro. Em 28 de junho de 2019, a Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal, deliberou igualmente comunicar à DGAL que, para o ano de 2020, o Município não aceita nenhuma das competências previstas no artigo 16.º da Lei n.º 50/2018, de 16 de agosto, no domínio da gestão do património imobiliário público sem utilização, conforme regulado no Decreto-Lei n.º 106/2018 de 29 de novembro.

### DA REVOGAÇÃO DO ATO ADMINISTRATIVO

6. Determina o Código do Procedimento Administrativo, na sua versão atual, no seu artigo 165.º, n.º 1, que *"a revogação é o ato administrativo que determina a cessação dos efeitos de outro ato, por razões de mérito, conveniência ou oportunidade"*.



## CÂMARA MUNICIPAL DE MAFRA

Departamento de Administração Geral e Finanças

Divisão de Assuntos Jurídicos

7. Como ensina CABRAL DE MONCADA<sup>1</sup>, a revogação "*manifesta a administração ativa e visa adequar as soluções às novas exigências do interesse público. Fundamenta-se exclusivamente em razões de oportunidade, também ditas de conveniência ou de mérito (...) [sendo que] a revogação faz cessar daí para o futuro os efeitos do ato administrativo*".

8. Dita o artigo 167.º, n.º 1 do mesmo diploma que "*os atos administrativos não podem ser revogados quando a sua irrevogabilidade resulte de vinculação legal ou quando deles resultem, para a Administração, obrigações legais ou direitos irrenunciáveis*".

9. Estatui o artigo 169.º, n.º 2 do normativo em apreço que "*salvo disposição especial e sem prejuízo do disposto nos números seguintes, são competentes para a revogação dos atos administrativos os seus autores*", sendo que, nos termos do artigo 170.º, n.º 1 do mesmo diploma "*o ato de revogação ou anulação administrativa deve revestir a forma legalmente prescrita para o ato revogado*",

10. Quanto aos efeitos, dita o artigo 171.º, n.º 1 do Código do Procedimento Administrativo que "*por regra, a revogação apenas produz efeitos para o futuro, mas o autor da revogação pode, no próprio ato, atribuir-lhe eficácia retroativa quando esta seja favorável aos interessados ou quando estes concordem expressamente com a retroatividade e não estejam em causa direitos ou interesses indisponíveis*". Conclui o artigo 173.º, n.º 1 do mesmo diploma que "*salvo disposição especial, são aplicáveis à alteração e substituição dos atos administrativos as normas reguladoras da revogação*".

### **EM CONCLUSÃO**

A. A Assembleia Municipal, em 28 de junho de 2019, deliberou, sob proposta da Câmara Municipal, para o ano de 2020, a não aceitação, por parte do Município de Mafra, de nenhuma das competências previstas no artigo 16.º da Lei n.º 50/2018, de 16 de agosto, no domínio da gestão do património imobiliário público sem utilização, conforme regulado no Decreto-Lei n.º 106/2018 de 29 de novembro.

<sup>1</sup> Código de Procedimento Administrativo – Anotado, Coimbra Editora, Coimbra, 1.ª Edição, 2015, pp. 593 e ss.



## CÂMARA MUNICIPAL DE MAFRA

Departamento de Administração Geral e Finanças

Divisão de Assuntos Jurídicos

- B. Verificando-se que, para a promoção e salvaguarda dos interesses próprios da respetiva população, no âmbito das atribuições que cabem ao Município de Mafra no domínio do Património, nos termos do artigo 23.º, n.ºs 1 e 2, al. e) do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua redação atual, é oportuno que o Município de Mafra aceite, nos termos e para os efeitos previstas no artigo 4.º, n.º 2, al. b) da Lei n.º 50/2018, de 16 de agosto, as competências relativas ao domínio da gestão do património imobiliário público sem utilização, conforme regulado no Decreto-Lei n.º 106/2018 de 29 de novembro, à luz do disposto no artigo 16.º da Lei mencionada, deve a Assembleia Municipal, salvo melhor opinião, revogar, nos termos dos artigos 165.º, n.º 1., 167.º, n.º 1, 169.º, n.º 2, 170.º, n.º 1, 171.º, n.º 1 e 173.º, n.º 1, todos do Código do Procedimento Administrativo, a deliberação tomada em 28 de junho de 2019, sob proposta da Câmara Municipal, substituindo-a por uma deliberação que vise comunicar à Direção-Geral das Autarquias Locais que, nos termos do artigo 4.º, n.º 2, al. b), da Lei n.º 50/2018, de 16 de agosto, que, para o ano de 2020, o Município aceita as competências previstas no artigo 16.º da Lei n.º 50/2018, de 16 de agosto, no domínio da gestão do património imobiliário público sem utilização, conforme regulado no Decreto-Lei n.º 106/2018, de 29 de novembro.
- C. Salvo melhor opinião, a aceitação das competências em apreço para o ano de 2020, a ter lugar ora, não acarreta, desde já, para o Município de Mafra qualquer encargo, designadamente em termos de recursos financeiros, humanos ou patrimoniais, porquanto tal aceitação apenas legitima o Município a dirigir, ad hoc, nos termos do disposto no artigo 5.º, n.º 1 do Decreto-Lei n.º 106/2018, de 29 de novembro, ao membro do Governo responsável, a comunicação da disponibilidade do Município em assumir a gestão de um dado imóvel, porquanto dita o artigo que *“em relação a cada imóvel, a transferência das competências de gestão sobre o património imobiliário público sem utilização depende de comunicação prévia enviada pelo município aos membros do Governo responsáveis pela área das finanças e da tutela setorial, e, quando se trate de prédio rústico,*

**CÂMARA MUNICIPAL DE MAFRA****Departamento de Administração Geral e Finanças****Divisão de Assuntos Jurídicos**

*ao membro do Governo responsável pela área da agricultura, com conhecimento ao membro do Governo responsável pela área das autarquias locais”, sendo que, nos termos do n.º 2 desse mesmo artigo, “A comunicação referida no número anterior é apresentada sob a forma de um projeto de valorização patrimonial economicamente sustentável, do qual consta a seguinte informação:*

*a) Identificação do imóvel, incluindo levantamento fotográfico e georreferenciação;*

*b) Pedido de avaliação do imóvel a realizar por perito-avaliador credenciado pela Direção-Geral do Tesouro e Finanças (DGTF) e divulgada no sítio desta Direção-Geral;*

*c) Indicação do uso a conferir ao imóvel;*

*d) Indicação do prazo para o exercício das competências de gestão”,*

comunicação essa que pode ser indeferida, nos termos do artigo 6.º desse mesmo diploma.

D. Compete à Câmara Municipal, *“apresentar propostas à assembleia municipal sobre matérias da competência desta”,* conforme previsto no artigo 33.º, n.º 1, al. ccc) do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua atual redação, podendo, no entanto, em circunstâncias excecionais, e no caso de, por motivo de urgência, não ser possível reunir extraordinariamente a Câmara Municipal, o Presidente praticar quaisquer atos da competência desta, ficando os mesmos sujeitos a ratificação, nos termos do disposto no n.º 3 do artigo 35.º do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua atual redação;

E. A próxima sessão da Assembleia Municipal de Mafra ocorrerá já no próximo dia 20 de dezembro de 2019, pelo que não será possível reunir extraordinariamente a Câmara Municipal antes de tal facto, para que este órgão aprove propor à Assembleia Municipal, para a promoção e



## **CÂMARA MUNICIPAL DE MAFRA**

**Departamento de Administração Geral e Finanças**

**Divisão de Assuntos Jurídicos**

salvaguarda dos interesses próprios da respetiva população, no âmbito das atribuições que cabem ao Município de Mafra no domínio do Património, nos termos do artigo 23.º, n.ºs 1 e 2, al. e) do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua redação atual, a revogação da deliberação da Assembleia Municipal de 28 de junho de 2019, substituindo-a por uma deliberação que vise comunicar à Direção-Geral das Autarquias Locais que, nos termos do artigo 4.º, n.º 2, al. b), da Lei n.º 50/2018, de 16 de agosto, que, para o ano de 2020, o Município aceita as competências previstas no artigo 16.º da Lei n.º 50/2018, de 16 de agosto, no domínio da gestão do património imobiliário público sem utilização, conforme regulado no Decreto-Lei n.º 106/2018, de 29 de novembro, procedimento este que, salvo melhor opinião, não se compagina com a necessidade imperiosa de comunicar esta decisão do Município atempadamente à DGAL, atento o final do presente ano civil.

É o que me cumpre informar

E submeter à Consideração Superior.

Mafra, 17 de dezembro de 2019.

Diogo Santos,

Técnico Superior.



**CÂMARA MUNICIPAL DE MAFRA**

**Departamento de Urbanismo, Obras Municipais e Ambiente  
Divisão de Planeamento Territorial e Gestão Urbanística**

**PARECER**

Concordo com a proposta apresentada.

A consideração superior

*[Handwritten signature]*

16, 12, 2019

O(A) Diretor(a) de Departamento,

CONCORDO COM A INFORMAÇÃO DESTADA.  
PROPÕE-SE O SEU ENVIO À REUNIÃO DE  
16.12.2019 CÂMARA MUNICIPAL.

O(A) Chefe de Divisão

**DESPACHO**

Remeta-se nos termos do estabelecido no Artigo 6.º RJIGT a Assembleia Municipal  
A Câmara para ratificar

17, 12, 19

O Presidente da Câmara,

*[Handwritten signature]*  
(Hélder Sousa Silva)

**INFORMAÇÃO Interno/2019/18412**

**ASSUNTO:** Proposta do Plano de Pormenor da Área de Atividades Económicas da Carrasqueira - Envio para aprovação na Assembleia Municipal

**1. Considerando que:**

1.1. Em reunião pública de 26 de janeiro de 2018, a Câmara Municipal deliberou elaborar o Plano de Pormenor da Área de Atividades Económicas da Carrasqueira (PPAAEC), através da aprovação dos respetivos termos de referência, da abertura do período de participação pública para formulação de sugestões, conforme o artigo 88.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, e da sujeição do plano a avaliação ambiental, nos termos do artigo 78.º do referido diploma, conjugado com o artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho.

1.2. A 8 de março de 2018, foi publicitada a abertura do procedimento de elaboração do PPAAEC, através do Aviso n.º 3134/2018, publicado no DR n.º 48, 2.ª série, e que decorreu por 15 dias, não tendo sido apresentadas quaisquer sugestões ou informações dos interessados.



## **CÂMARA MUNICIPAL DE MAFRA**

**Departamento de Urbanismo, Obras Municipais e Ambiente**

**Divisão de Planeamento Territorial e Gestão Urbanística**

1.3. A 8 de fevereiro de 2019 a Direção Geral do Território (DGT), nos termos do exigido no Regulamento n.º 142/2016, de 9 de fevereiro, procedeu à homologação da cartografia topográfica do PPAAEC, em formato vetorial, cujo procedimento teve início a 2 de março de 2018.

1.4. A elaboração da proposta do PPAAEC cumpriu o disposto nas medidas preventivas estabelecidas para a área de intervenção, aprovadas em reunião de Câmara de 21 de setembro de 2018, nos termos do artigo 126.º do RJIGT, e publicadas através do aviso n.º 15291/2018, no DR n.º 204, de 23 de outubro.

1.5. Após a reunião de conferência procedimental, realizada a 8 de agosto de 2019, nos termos do artigo n.º 86.º do RJIGT, com a Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo (CCDRLVT) e as restantes entidades representativas dos interesses a ponderar ou com responsabilidades ambientais específicas, os serviços técnicos da Câmara Municipal procederam à elaboração da versão de Proposta de Plano e do Relatório Ambiental, apresentada na reunião de concertação, realizada a 15 de outubro de 2019 com as entidades que emitiram parecer favorável condicionado, e a submeter a discussão pública.

1.6. A 18 de outubro de 2019, a Câmara Municipal, deliberou dar início ao período de discussão pública da proposta do PPAAEC e do relatório ambiental para apresentação de reclamações, reclamações, observações ou sugestões, nos termos do referido no artigo 89.º do RJIGT.

1.7. O mencionado período de discussão pública, publicitado no DR, 2.ª série, n.º 211/2019, de 4 de novembro de 2019, através do Aviso n.º 17528/2019, teve a duração de 20 dias úteis e decorreu entre os dias 11 de novembro e 9 de dezembro de 2019, não tendo sido apresentadas quaisquer reclamações, observações ou sugestões dos interessados.

1.8. Findo o período de discussão pública, foi elaborado o respetivo relatório de ponderação e a versão final da proposta de plano e do relatório ambiental, na qual os serviços técnicos da Câmara ponderaram as sugestões apresentados pelas entidades presentes na reunião de concertação, sendo constituída pelos seguintes elementos necessários à aprovação do PPAAEC, nos termos do artigo 107.º do RJIGT:

- Regulamento;
- Planta de implantação, à escala 1:1 000 - N.º 07;
- Planta de condicionantes, à escala 1:1 000 - N.º 08.
- Relatório do Plano, que inclui a fundamentação da proposta;
- Relatório ambiental e resumo não técnico;
- Estudo acústico;
- Programa de execução;
- Plano de financiamento e fundamentação da sustentabilidade económica e financeira;
- Declaração da Câmara Municipal de Mafra da inexistência de compromissos urbanísticos;
- Minuta de Contrato de urbanização, conforme o previsto nos artigos 72.º e 107.º do RJIGT;



**CÂMARA MUNICIPAL DE MAFRA****Departamento de Urbanismo, Obras Municipais e Ambiente****Divisão de Planeamento Territorial e Gestão Urbanística**

- Planta de Enquadramento Territorial, com a localização da área de intervenção, à escala 1:25 000 - N.º 01;
- Plantas de Enquadramento no Plano Diretor Municipal de Mafra – Ordenamento, à escala 1:10 000 - N.º 02A, 02B, 02C e 02D;
- Plantas de Enquadramento no Plano Diretor Municipal de Mafra – Condicionantes, à escala 1:10 000 - N.º 03A e 03B;
- Plantas de Situação Existente: Hipsometria e Uso do Solo, à escala 1:2 500 - N.º 04A e 04B;
- Planta de Situação Existente: Cadastro, à escala 1:2 500 - N.º 05;
- Plantas de Situação Existente: Levantamento Topográfico, Enquadramento dos Perfis e Perfis Longitudinais/ Transversais, às escalas 1:1 000 e 1:500 - N.º 06A, 06B e 06C;
- Planta de Espaços Verdes, à escala 1:1 000 - N.º 09;
- Plantas de Modelação de Terreno e Perfis Longitudinais/ Perfil Transversal, à escala 1:1 000 e 1:500 - N.º 10A e 10B;
- Plantas de Infraestruturas: Abastecimento de Água, Drenagem de Águas Residuais e Resíduos Sólidos Urbanos, e Rede Elétrica e Telecomunicações, à escala 1:1 000 - N.º 11A e 11B;
- Plantas de Transformação Fundiária e de Cedência ao Domínio Público, à escala 1:1 000 - N.º 12A e 12B;
- Planta de Aterragem ao Plano Diretor Municipal, à escala 1:10 000 - N.º 13;
- Plantas de Apresentação: Simulação da Ocupação e Perfis Longitudinais/ Perfil Transversal;
- Relatório da conferência procedimental e concertação
- Relatório de ponderação relativo ao período de discussão pública;
- Documentos necessários para efeitos de registo predial, de acordo com o previsto no n.º 3 do artigo 107.º do RJIGT.

**2. Propõe-se que a Câmara Municipal de Mafra delibere:**

2.1. Concordar com a versão final da Proposta do Plano e do Relatório Ambiental, que se anexam à presente informação, elaborada ao abrigo dos artigos 86.º, 87.º e 89.º do RJIGT.

2.2. Remeter a referida versão final da Proposta de Plano e do respetivo Relatório Ambiental a aprovação da Assembleia Municipal, nos termos do disposto no número 1 do artigo 90.º do RJIGT, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio.

2.3. Proceder à divulgação do Plano e do Relatório Ambiental na página oficial da internet da Câmara Municipal, nos termos do artigo 192º do RJIGT.

X \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
A Dirigente da Unidade de Planeamento e Ordenamento do território



## CÂMARA MUNICIPAL DE MAFRA

### DESPACHO

034

#### CONSIDERANDO QUE:

A sociedade Matadouro Regional de Mafra, EM, S.A. («MATADOURO»), foi constituída no ano de 2001 com o propósito de o Município de Mafra viabilizar, concertadamente com associações representativas de agentes agroeconómicos locais, a construção do edifício do matadouro regional de Mafra;

A MATADOURO é uma empresa local cujo capital social é maioritariamente detido pelo Município de Mafra e que se rege pelo disposto no regime jurídico da atividade empresarial local e das participações locais, aprovado pela Lei n.º 50/2012, de 31 de agosto;

A MATADOURO tem os seus estatutos ainda redigidos segundo os parâmetros vigentes à data da sua constituição, apesar de a Lei n.º 50/2012, de 31 de agosto, ter determinado no seu artigo 70.º que as entidades empresariais são obrigadas a adequar os seus estatutos às novas disposições legais.

A análise empreendida revela que, de um modo geral, os estatutos em vigor não violam Lei n.º 50/2012, de 31 de agosto; contudo, considera-se pertinente a inclusão nas disposições estatutárias de um conjunto de regras respeitantes ao bom funcionamento e princípios de gestão que resultam da Lei n.º 50/2012, de 31 de agosto, de modo a otimizar a gestão, aumentar a eficiência, potenciar a capacidade instalada e o know-how existente.

Aproveita-se também para rever pontualmente o objeto social e as competências da MATADOURO, passando-se a incluir de forma mais explícita e inequívoca a prossecução de atividades no domínio do desenvolvimento municipal e regional, de acordo com as orientações expressas pelo Município de Mafra.

Nestes termos, **determino**, nos termos das disposições conjugadas do artigo 22.º-A da Lei 50/2012, de 31 de agosto, na sua redação atual, com a alínea ccc) do n.º 1 do artigo 33.º e n.º 3 do artigo 35.º do Anexo I à Lei 75/2013, de 12 de

ANEXO IX



## CÂMARA MUNICIPAL DE MAFRA

setembro, na sua redação atual, **submeter à aprovação da Assembleia Municipal a alteração aos estatutos da sociedade Matadouro Regional de Mafra, EM, S.A.**, nos termos do documento anexo.

Remeta-se, nos termos do estabelecido no n.º 3 do artigo 35.º do Anexo I à Lei 75/2013, de 12 de setembro, na sua redação atual, o presente despacho à Câmara Municipal para ratificação.

Mafra, Paços do Município, 17 de dezembro de 2019,

O Presidente da Câmara,

(Helder Sousa Silva)



095

X

Para:Ø Câmara Municipal de Mafra  
Data:Ø 16.12.2019  
Assunto:Ø Alteração dos Estatutos  
Matadouro Regional de Mafra, S.A.

1. Solicita-nos a Câmara Municipal de Mafra de Mafra, S.A. («MATADOURO»), a elaboração de um projeto de alteração dos Estatutos da sociedade Matadouro Regional de Mafra, S.A. («MATADOURO»).

2. A MATADOURO é uma sociedade cujo capital social é maioritariamente detido pelo Município de Mafra e que, por isso, se rege pelo disposto no Regime Jurídico da Atividade Empresarial Local e das Participações Locais, aprovado pela Lei n.º 50/2012, de 31 de Agosto («RJAL»), e se qualifica com empresa local.

A MATADOURO é uma empresa com um capital social no valor de €750 000, representado por 150 000 ações. O Município de Mafra detém 93,33% do seu capital social, assim exercendo sobre a empresa, de forma direta, uma influência dominante. A MATADOURO é, como tal, uma empresa local na aceção do artigo 19.º do RJAL.

3. A MATADOURO, que foi originariamente constituída em 2001 como empresa de capitais maioritariamente públicos, tem os seus estatutos ainda redigidos segundo os parâmetros legais em vigor à data da sua constituição. É por isso necessário adequá-los às novas disposições legais, conforme prescreve o artigo 70.º do RJAL.

Essa necessidade é particularmente relevante no que concerne à descrição do seu objeto social

4. Na altura em que foi constituída, em 2001, a MATADOURO serviu o propósito do Município de Mafra de viabilizar a construção do edifício do matadouro, que se pretendia ser um equipamento de assinalável importância para fomentar o desenvolvimento da atividade económica do concelho, nomeadamente agropecuária. No entanto, de acordo com o artigo 3.º dos Estatutos da MATADOURO em vigor, o seu objeto social não é literalmente a exploração desse equipamento, mas sim o «*comércio e indústria transformadora de gado e carnes verdes e produtos provenientes do abate*» - que é uma decorrência daquela exploração.



Em virtude de sucessivas intervenções legislativas posteriores à constituição da MATADOURO, S.A., o RJAEEL passou a impor desde 2012 limitações à definição do objeto social das empresas locais. Desde então, determina o artigo 20.º do RJAEEL que a constituição de uma empresa local apenas é possível se o seu objeto social for reconduzível à *gestão de serviços de interesse geral*, conforme os artigos 45.º a 47.º do RJAEEL, ou à *promoção do desenvolvimento local e regional*, segundo os artigos 48.º a 50.º do RJAEEL. Mais ainda, o já referido artigo 20.º do RJAEEL determina mesmo que é proibida a constituição de empresas locais com intuito *exclusivamente* mercantil. E quanto ao que fazer às empresas locais já existentes à data da entrada em vigor do RJAEEL com intuito exclusivamente mercantil, estipula o artigo 70.º do RJAEEL que as mesmas ficam obrigadas a adequar os seus estatutos em conformidade com esse Regime, no prazo de seis meses após a sua entrada em vigor.

5. Confrontando a redação do objeto social da MATADOURO tal e qual como se encontra hoje plasmado nos seus Estatutos, dir-se-ia numa primeira análise que o mesmo não seria subsumível em nenhuma das categorias reproduzidas nos artigos 45 e 48.º do RJAEEL, porque o teor literal estatutário não testemunha nem evidência que o destino para o qual a MATADOURO, S.A., foi concebida foi o da construção e da operação de um equipamento público, com uma finalidade instrumental de fomento de atividade económica do concelho e da região em que o mesmo se insere. E não só não evidência explicitamente a submissão numa dessas categorias, como o seu objeto social sugere um pendor de natureza mercantil, na expressão «comércio e indústria» contida nos seus Estatutos.

Note-se que a lei não impede que as empresas locais tenham atividade mercantil, o que a MATADOURO indubitavelmente tem. O que a lei inibe é que elas tenham um intuito *exclusivamente* mercantil; ou seja, a sua constituição só é proibida se a empresa não tiver qualquer outro intuito, para além do mercantil.

Esta *nuance* é da maior relevância, até para determinar o caminho a seguir.

6. Não obstante o manifesto carácter mercantil atualmente expresso no objeto social da MATADOURO, não se pode dizer que o seu intuito finalístico enquanto realidade empresarial seja *exclusivamente* mercantil.

Como se referiu, à sua constituição presidiu uma finalidade de interesse público, a saber, a construção de um equipamento de apoio e fomento à atividade económica local e



regional. A MATADOURO foi um veículo desse intuito e continua a sê-lo para o seu principal e maioritário acionista, o Município de Mafra. Pois, na verdade, o interesse ainda hoje prosseguido pelo Município de Mafra com a sua participação social não é o de um comum acionista de uma empresa comercial, i.e., a maximização da remuneração do capital acionista – ou seja, dividendos. O seu interesse é o de assegurar a gestão sustentável do equipamento, garantindo que ele continua a cumprir a função para o qual foi construído.

Por outras palavras, não há impedimento de modificar a descrição do objeto social da MATADOURO, à luz da terminologia prevista no RJAEL. É perfeitamente adequado proceder às necessárias alterações dos Estatutos, no sentido de os adequar ao disposto do RJAEL e de os fazer corresponder à real natureza da sua atividade.

É assim revisto o objeto social e as competências da MATADOURO, passando-se a incluir de forma mais explícita e inequívoca a prossecução de atividades de promoção do desenvolvimento local e regional, através da descrição das atividades de gestão do edifício do matadouro regional de Mafra, bem como da subordinação dos serviços aí prestados a uma finalidade de fomento da economia agropecuária local.

7 Tendo sido realizada a análise dos estatutos da MATADOURO e o seu contraste com o regime jurídico da atividade empresarial local e das participações locais, aprovado pela Lei n.º 50/2012, de 31 de agosto, verifica-se ser ainda necessário proceder às seguintes alterações:

- a) Denominação: acrescentar a indicação da sua natureza municipal («EM»);
- b) Duração: especificação de que a empresa é constituída sem limite de duração;
- c) Alteração de capital social: novas regras sobre a redefinição do capital social;
- d) Órgãos sociais: mantêm-se os mesmos, tendo sido alterados, episodicamente, normas relativas ao seu funcionamento, composição e nomeação – como é o caso do Fiscal Único. As funções de cada órgão permanecem inalteradas na sua essência;
- e) Aplicação de resultados: foi atualizado e densificado o respetivo regime, mantendo-se globalmente inalterado o mecanismo de aplicação anteriormente previsto. Prevê-se a obrigação de a empresa constituir em cada exercício a respetiva reserva legal, a qual não pode ser inferior a 10% do resultado líquido do exercício deduzido da quantia necessária à cobertura de prejuízos transitados.



8. Finalmente, foram adotadas aos estatutos várias disposições que vão ao encontro das preocupações manifestadas ao longo da Lei n.º 50/2012, de 31 de agosto, com a correta gestão das empresas locais e as garantias do seu equilíbrio operacional e financeiro.

Essas novas disposições determinam o seguinte:

- a) Acolhimento expresso de princípios de gestão, definindo a obrigação perante o Município de Mafra de que a empresa garante a otimização da sua gestão, o aumento da eficiência, a potenciação da capacidade instalada e o incremento do know-how existente.
- b) Definição completa dos instrumentos de gestão da empresa;
- c) Estipulação de regra de equilíbrio nas contas;
- d) Definição estatutária de regras de contabilidade da empresa;
- e) Imposição de deveres de informação e transparência, destacando-se a obrigação de tornar completamente disponível na Internet, em website próprio, toda a informação relevante sobre a empresa.

9. As alterações a introduzir no texto atual dos estatutos seria de significativa extensão, pois exigiria a alteração de uma parte significativa do articulado e o aditamento e eliminação de várias disposições, com a consequente ressystematização do documento. Tratar-se-ia de uma solução exequível, mas que proporcionaria difícil leitura e aplicabilidade ao intérprete e aplicador dessas normas fundamentais da sociedade. Para evitar essa dificuldade, optou-se então por elaborar um texto integralmente novo que, incorporando as disposições a manter e introduzindo as novas regras em sintonia com a Lei n.º 50/2012, de 31 de agosto, constitui os novos estatutos da MATADOURO e que assim substituem os anteriores.

É esse documento que se apresenta em anexo.

TIAGO SOUZA D'ALTE

# ALTERAÇÃO AOS ESTATUTOS DA SOCIEDADE MATADOURO REGIONAL DE MAFRA, EM, SA

## CAPÍTULO I

### Denominação, sede, objeto social e capital social

#### Artigo 1.º

##### Forma, natureza e denominação

1 – A sociedade tem a denominação de «Matadouro Regional de Mafra, E.M., S.A.», podendo ainda utilizar a designação ou marca para efeitos comerciais de «Matadouro Regional de Mafra, S.A.» (doravante, a «Sociedade»).

2 – A Sociedade é uma pessoa coletiva de direito privado, sob a forma de sociedade anónima, de capitais maioritariamente públicos e com natureza municipal, nos termos do artigo 19.º do regime jurídico da atividade empresarial local e das participações locais aprovado pela Lei n.º 50/2012, de 31 de agosto.

3 – A Sociedade rege-se pelo regime jurídico da atividade empresarial local e das participações locais aprovado pela Lei n.º 50/2012, de 31 de agosto, pelos presentes estatutos e, subsidiariamente, pelo Regime do Sector Empresarial do Estado, sem prejuízo das normas imperativas neste previstas, e pelo Código das Sociedades Comerciais, na parte aplicável às sociedades comerciais anónimas.

#### Artigo 2.º

##### Sede

1 – A Sociedade tem a sua sede social na Rua do Matadouro, n.º 1, União de Freguesias da Malveira e São Miguel de Alcainça, concelho de Mafra, podendo, por simples deliberação do seu conselho de administração, ser alterada para outro local dentro do mesmo concelho.

2 – Por deliberação do Conselho de Administração poderão ser criadas filiais, agências, sucursais ou outras formas de representação na área do Município de Mafra.

#### Artigo 3.º

##### Objeto social

1 – A Sociedade é uma empresa de promoção do desenvolvimento local e regional, nos termos do artigo 48.º do regime jurídico da atividade empresarial local e das participações locais aprovado pela Lei n.º 50/2012, de 31 de agosto, tendo por objeto social:

- a) Conservação, manutenção, renovação, beneficiação e ampliação do conjunto patrimonial designado «matadouro regional de Mafra», composto pelo edifício sito na sede da sociedade e todos os espaços, instalações e equipamentos afetos ou relevantes para o funcionamento do mesmo, bem como para a prestação dos serviços aí prestados;



- b) Exploração, operação e gestão do «matadouro regional de Mafra», sito na sede da sociedade, a qual se destina à prestação dos serviços referidos na alínea seguinte;
- c) O exercício da atividade de prestação de serviços de abate, desmanche, comércio e transformação de animais de espécie pecuária e de produtos provenientes dos mesmos aos operadores agropecuários da região de Mafra e a outras entidades, consistente na prática de todos os atos materiais e jurídicos necessários à mesma.

2 – A atividade referida na alínea c) do número anterior será realizada em condições de universalidade e qualidade, tendo em vista o fomento e a promoção das atividades agroindustriais que contribuem para o desenvolvimento rural do município de Mafra e da região em que se insere, nomeadamente a integração dos operadores agroeconómicos nas cadeias de distribuição alimentar regional e nacional, a industrialização e comercialização das atividades de produção de carnes, seus produtos e derivados.

3 – A Sociedade pode exercer outras atividades complementares ou acessórias ao seu objeto principal, entendendo-se como tal as que, relacionando-se com a atividade económica fomentada pelo matadouro regional de Mafra, se revistam de interesse público municipal, nomeadamente a prestação de serviços acessórios de apoio, na área de veterinária, comercial e industrial, no setor agropecuário.

4 – A Sociedade dispõe de plena capacidade jurídica, abrangendo todos os direitos e obrigações necessários ou convenientes à prossecução do seu objeto social.

5 - A Sociedade dispõe de capacidade para integrar consórcios, agrupamentos complementares de empresas, agrupamentos europeus de interesse económico ou outras formas de representação, associação ou agrupamento.

#### Artigo 4.º

##### **Duração**

A Sociedade durará por tempo indeterminado.

#### Artigo 5.º

##### **Capital Social**

1 – O capital social da Sociedade é de € 750.000,00 (setecentos e cinquenta mil Euros), representado por 150.000 (cento e cinquenta mil) ações nominativas, com o valor de € 5,00 (cinco Euros) cada uma.

2 – O capital social encontra-se integralmente subscrito e realizado.

#### Artigo 6.º

##### **Alteração do capital social**

1 – O capital social da Sociedade pode ser alterado por deliberação da Assembleia Geral.

2 – O capital social da Sociedade pode ser alterado nos termos da lei ou mediante a incorporação de reservas, a fim de responder às respetivas necessidades permanentes e aos objetivos fundamentais dos serviços de interesse económico geral a que se dedica.

3 – Em qualquer aumento de capital, os atuais acionistas terão, na proporção da participação de cada um, no capital da sociedade, direito de preferência na subscrição de novas ações.

4 – As ações que sejam arrestadas, penhoradas ou apreendidas à ordem de qualquer processo judicial e ou por dívidas ao Estado ou à Segurança Social, poderão ser amortizadas pela empresa, pelo valor que lhes for atribuído pelo último balanço social aprovado.

#### Artigo 7.º

##### Transmissão de ações

1 – A alienação de ações, incluindo a sua oneração por qualquer forma, a constituição de usufruto sobre as ações, bem como a permuta, doação ou qualquer outra forma de transmissão, carece de consentimento da Sociedade, a ser manifestada pelo Conselho de Administração.

2 – A transmissão de ações está, ainda, subordinada a preferência, primeiro, do Município de Mafra e, depois, dos demais acionistas, na proporção das ações detidas por estes.

3 – O pedido de consentimento deverá ser dirigido ao presidente do Conselho de Administração e, individualmente, a todos os demais acionistas, por carta registada com aviso de receção, indicando com exatidão o preço e demais condições da transmissão pretendida.

4 – Se a Sociedade e os acionistas não se pronunciarem sobre o pedido de consentimento no prazo de 10 (dez) dias a contar da receção da comunicação, o acionista poderá proceder à transmissão das ações.

### CAPÍTULO III

#### Órgãos Sociais

##### SECÇÃO I

##### Disposições gerais

#### Artigo 8.º

##### Órgãos Sociais

São órgãos sociais da Sociedade a Assembleia Geral, o Conselho de Administração e o Fiscal Único.

#### Artigo 9.º

##### Mandato

1 – O mandato dos titulares dos órgãos sociais coincide com o dos titulares dos órgãos autárquicos, sem prejuízo dos atos de exoneração e da continuação de funções até à efetiva substituição.

2 – No termo do respetivo mandato, os membros dos órgãos sociais mantêm-se em funções até à posse dos respetivos sucessores.

3 – Os membros dos órgãos sociais que cessem funções antes de terminado o período do respetivo mandato, em virtude de renúncia, demissão, destituição, morte ou qualquer outra causa que impossibilite a continuação em funções são substituídos por membro suplente ou por membros nomeados em substituição, pelo período ainda não decorrido do mandato em curso.

## SECÇÃO II

### Assembleia Geral

#### Artigo 10.º

##### Composição da Assembleia Geral

1 – A Assembleia Geral é constituída pelos acionistas da Sociedade com direito a pelo menos 1 (um) voto.

2 – A cada grupo de 200 (duzentas) ações corresponde um voto; os acionistas sem direito de voto podem agrupar-se de forma a completar o mínimo exigido, fazendo-se representar por qualquer um dos agrupados.

3 – Podem participar nas Assembleias Gerais o Conselho de Administração e o Fiscal Único, os quais não têm direito de voto.

#### Artigo 11.º

##### Competências da Assembleia Geral

1 – A Assembleia Geral delibera sobre todos os assuntos para os quais a lei e os presentes estatutos atribuem competência.

2 – Compete em especial à Assembleia Geral:

- a) Eleger os membros da Mesa da Assembleia Geral e os membros do Conselho de Administração;
- b) Deliberar, nos termos da lei, sobre as remunerações dos membros dos órgãos sociais;
- c) Apreciar e votar os instrumentos de prestação de contas com referência a 31 de dezembro referidos no n.º 2 do artigo 22.º;
- d) Aprovação das orientações anuais da empresa, em linha com as Orientações Estratégicas definidas nos termos do artigo 37.º do regime jurídico da atividade empresarial local e das participações locais aprovado pela Lei n.º 50/2012, de 31 de agosto;
- e) Proceder à apreciação geral da administração e fiscalização da empresa;
- f) Deliberar sobre alterações dos presentes estatutos;
- g) Deliberar sobre aumentos de capital, emissão de valores mobiliários com direitos de voto, fusão, cisão, transformação, dissolução e liquidação da sociedade;



- h) Autorizar a contração de empréstimos ou qualquer forma de dívida de curto, médio ou longo prazo;
- i) Deliberar sobre a aquisição e a alienação de ações próprias;
- j) Deliberar sobre a emissão de obrigações e outros valores mobiliários;
- k) Designar o auditor externo da sociedade.

#### Artigo 12.º

##### Mesa da Assembleia Geral

- 1 – A mesa da Assembleia Geral é composta por um presidente e por um secretário, eleitos pela Assembleia Geral.
- 2 – As competências da mesa da Assembleia Geral são as definidas na lei comercial e no regime jurídico da atividade empresarial local e das participações locais aprovado pela Lei n.º 50/2012, de 31 de agosto.
- 3 – Compete ao Presidente convocar as reuniões, dirigi-las e exercer as demais funções conferidas por lei, pelos presentes estatutos e, ainda, por deliberações da Assembleia Geral.

#### Artigo 13.º

##### Funcionamento

- 1 – A Assembleia Geral só pode constituir-se quando esteja presente ou representado um número de votos que exceda dois terços dos votos conferidos pela totalidade do capital social.
- 2 – A Assembleia Geral reúne-se na sede da Sociedade ou noutro local indicado expressamente na convocatória.
- 3 – As reuniões da Assembleia Geral são convocadas com a antecedência de, pelo menos, 15 (quinze) dias, mediante carta registada com aviso de receção, que substituirá, para todos os efeitos, a publicação da convocatória.
- 4 – A Assembleia Geral pode reunir extraordinariamente por iniciativa do presidente da mesa, a requerimento de um acionista ou do Conselho de Administração.
- 5 – Sempre que seja requerida a realização de uma reunião extraordinária da Assembleia Geral, o presidente da mesa convocá-la-á no prazo de 10 (dez) dias, a contar da receção do respetivo requerimento.
- 6 – Se o presidente da mesa não convocar a reunião que tinha sido requerida dentro do prazo fixado número anterior, podem os requerentes fazê-lo diretamente, invocando na carta convocatória tal circunstância.
- 7 – A Assembleia Geral pode deliberar com dispensa das formalidades prévias, caso estejam presentes ou devidamente representados todos os titulares do respetivo capital social e todos manifestem a vontade de que Assembleia se constitua e delibere sobre determinado assunto.

8 – Salvo nos casos em que a lei ou os presentes estatutos exigiam outra maioria qualificada, as deliberações da Assembleia Geral são todas tomadas pela maioria dos votos conferidos pela totalidade do capital social.

### SECÇÃO III

#### Conselho de Administração

##### Artigo 14.º

##### Composição

1 – O Conselho de Administração é o órgão de gestão da Sociedade e é composto por um presidente e dois vogais.

2 – Os referidos membros estão dispensados de prestar caução pelo exercício dos seus cargos.

##### Artigo 15.º

##### Competências

1 – Compete ao Conselho de Administração:

- a) Gerir a empresa, praticando todos os atos e operações relativos ao objeto social;
- b) Administrar o seu património;
- c) Adquirir, alienar e onerar direitos ou bens móveis ou imóveis diretamente relacionados com o objeto social;
- d) Estabelecer a organização técnico-administrativa da empresa e as normas do seu funcionamento interno, designadamente em matéria de pessoal e da sua remuneração;
- e) Contratar trabalhadores, rescindir os respetivos contratos e exercer sobre eles a competente ação disciplinar;
- f) Constituir mandatários com os poderes que julgar convenientes, incluindo os de substabelecer;
- g) Celebrar contratos no âmbito e para prossecução do objeto social;
- h) Abrir e movimentar contas bancárias;
- i) Organizar e atualizar o cadastro dos bens da empresa;
- j) A solicitação do respetivo acionista, autorizar a alienação de ações, incluindo a sua oneração por qualquer forma, a constituição de usufruto sobre as ações, bem como a permuta, doação ou qualquer outra forma de transmissão
- k) Exercer as demais competências legalmente previstas na lei comercial e na lei geral.

2 – Compete ainda ao Conselho de Administração elaborar todos os documentos e prestar toda a informação institucional e económico-financeira da Sociedade submetendo à aprovação da Assembleia Geral:

- a) As propostas de orientações anuais;

- b) Os documentos de gestão previsional;
- c) Os documentos de prestação anual de contas e de proposta de aplicação de resultados;
- d) Quaisquer outras informações e documentos solicitados para o acompanhamento sistemático da situação da empresa local e da sua atividade, com vista, designadamente, a assegurar a boa gestão económico-financeira e a correta evolução institucional.

3 – O Conselho de Administração pode delegar em qualquer um dos seus membros algumas das suas competências, definindo em ata os limites e condições do seu exercício.

4 – O Conselho de Administração pode ainda delegar a gestão técnica, administrativa e financeira corrente da Sociedade num administrador com funções executivas ou, em alternativa, num Diretor Geral que não faz parte do Conselho de Administração.

5 – O Conselho de Administração pode constituir procuradores ou mandatários da empresa, fixando com toda a precisão os atos que estes podem praticar e a duração do mandato.

#### Artigo 16.º

##### Presidente do Conselho de Administração

1 – Compete ao presidente do Conselho de Administração:

- a) Coordenar a atividade do órgão a que preside e propor a distribuição de matérias pelos administradores quando a isso aconselhem as conveniências da gestão;
- b) Convocar e presidir às reuniões;
- c) Representar a empresa em juízo e fora dele, podendo delegar a representação em qualquer um dos administradores ou em pessoa especialmente habilitada para o efeito;
- d) Providenciar a correta execução das deliberações;
- e) Exercer os poderes que o Conselho de Administração lhe delegar.

2 – Nas suas faltas e impedimentos o presidente será substituído pelo membro do Conselho de Administração por si designado ou, na falta de designação, pelo membro do Conselho de Administração mais velho.

3 – O Presidente ou quem o substitua tem voto de qualidade.

#### Artigo 17.º

##### Reuniões

1 – O Conselho de Administração fixa as datas ou a periodicidade das suas reuniões ordinárias.

2 – O Conselho de Administração reúne extraordinariamente sempre que o Presidente o convocar, quer por iniciativa própria, quer por solicitação do fiscal único ou de, pelo menos, dois vogais.

3 – Das reuniões ordinárias ou extraordinárias realizadas pelo Conselho de Administração será sempre lavrada a respetiva ata, da qual constarão as deliberações que foram tomadas.

4 – O Conselho de Administração não pode reunir nem deliberar sem a presença da maioria dos seus membros.

5 – Fora dos casos em que se dispõe de modo diverso, as deliberações serão tomadas por maioria simples dos votos, tendo o presidente, ou quem o substituir, em caso de empate, voto de qualidade.

6 – É proibido o voto por correspondência ou por procuração.

7 – Consideram-se validamente convocadas as reuniões que se realizem periodicamente em local, dias e horas pré-estabelecidas ou as reuniões cuja realização tenha sido deliberada em reunião anterior, na presença ou com conhecimento de todos os membros do Conselho de Administração, com a indicação de local, dia e hora, ou ainda as reuniões convocadas com a antecedência de, pelo menos, cinco dias.

#### Artigo 18.º

##### Estatuto remuneratório

O estatuto remuneratório dos membros do Conselho de Administração obedece ao disposto no regime jurídico da atividade empresarial local e das participações locais aprovado pela Lei n.º 50/2012, de 31 de agosto, no Estatuto do Gestor Público e do estatuto que vier a ser definido pela Assembleia Geral.

#### Artigo 19.º

##### Forma de obrigar

1 – A Sociedade obriga-se:

- a) Pela assinatura conjunta de dois administradores;
- b) Pela assinatura de um administrador ou do diretor geral, no âmbito dos poderes nele delegados;
- c) Pela assinatura de mandatário ou mandatários, no âmbito dos poderes que lhe tenham sido conferidos, ou de procuradores especialmente constituídos, dentro dos limites da respetiva procuração.

2 – Fica expressamente proibido aos administradores e mandatários obrigar a sociedade em atos e contratos estranhos aos negócios sociais.

#### SECÇÃO IV

##### Fiscal Único

#### Artigo 20.º

##### Fiscal Único

1 – A fiscalização dos negócios e atos da empresa compete a um Fiscal Único, que deve ser um Revisor Oficial de Contas ou Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, designado pela

Assembleia Municipal do Município de Mafra, nos termos do n.º 3 do artigo 26.º do regime jurídico da atividade empresarial local e das participações locais aprovado pela Lei n.º 50/2012, de 31 de agosto, na sua redação em vigor.

2 – O Fiscal Único terá sempre um suplente que será revisor oficial de contas ou sociedade de revisores oficiais de contas.

3 – Sem prejuízo das competências atribuídas pela lei comercial, compete, em especial, ao Fiscal Único:

- a) Emitir parecer prévio relativamente ao financiamento e à assunção de quaisquer obrigações financeiras;
- b) Emitir parecer prévio sobre a necessidade da avaliação plurianual do equilíbrio de exploração da empresa e, sendo caso disso, proceder ao exame do plano previsional dos mapas de demonstração de fluxos de caixa líquidos atualizados na ótica do equilíbrio plurianual dos resultados;
- c) Emitir parecer prévio sobre a celebração de eventuais contratos programa, com os correspondentes subsídios à exploração;
- d) Fiscalizar a ação do Conselho de Administração;
- e) Verificar a regularidade dos livros, registos contabilísticos e documentos que lhes servem de suporte;
- f) Participar aos órgãos e entidades competentes as irregularidades, bem como os factos que considere reveladores de graves dificuldades na prossecução do objeto da empresa;
- g) Proceder à verificação dos valores patrimoniais da empresa local ou por ela recebidos em garantia, depósito ou outro título;
- h) Remeter semestralmente ao Município informação sobre a situação económico-financeira da empresa;
- i) Pronunciar-se sobre qualquer assunto de interesse para a empresa, a solicitação do Conselho de Administração;
- j) Emitir parecer sobre os instrumentos de gestão previsional, bem como sobre o relatório do Conselho de Administração e contas do exercício;
- k) Emitir a certificação legal das contas.

4 – O Fiscal Único assistirá às reuniões do Conselho de Administração sempre que seja convocado.

### CAPÍTULO III

#### Património, finanças e formas de gestão

##### Artigo 21.º

##### Princípios de gestão



1 – A gestão da Sociedade realiza-se por forma a assegurar a sua viabilidade económica e equilíbrio financeiro, com respeito pelo disposto nos presentes estatutos e pelas regras gerais e princípios da boa gestão, visando igualmente a promoção do desenvolvimento do Município de Mafra.

2 – Na gestão da Sociedade ter-se-ão em conta, nomeadamente, os seguintes princípios orientadores:

- a) Satisfação dos clientes dos serviços prestados, assegurando elevados parâmetros de qualidade de gestão, quer no que respeita aos meios e processos utilizados, quer no que respeita ao resultado final;
- b) Implementação de processos de controlo interno que assegurem a qualidade do serviço prestado, tendo em vista o cumprimento das suas obrigações em matéria de segurança, saúde pública, proteção do ambiente e continuidade e qualidade dos serviços;
- c) Fomento e desenvolvimento económico-social do concelho de Mafra, nomeadamente das atividades empresariais agropecuárias e o empreendedorismo de base local e regional;
- d) Atuação no mercado de forma transparente e não discriminatória aquando da contratação de terceiros, em escrupuloso cumprimento das normas legais que enformam a atividade administrativa;
- e) Implementação de uma política de gestão organizacional orientada para a melhoria contínua da organização, através da fixação de objetivos para as diferentes estruturas da empresa e de objetivos individuais;
- f) Racionalização dos custos e encargos com recursos humanos e materiais ao serviço das suas funções, incentivando a especialização organizacional da empresa e dos seus recursos humanos;
- g) Comprometimento de toda a organização no desenvolvimento e crescimento profissional, técnico, comportamental e ético, envolvendo os colaboradores e os fornecedores na concretização dos objetivos da Sociedade.

#### Artigo 22.º

##### Documentos de gestão

1 – A gestão da Sociedade é disciplinada pelos seguintes documentos de gestão previsional:

- a) Planos plurianuais e anuais de atividade de investimentos e financeiros;
- b) Orçamento anual de investimento;
- c) Orçamento anual de exploração desdobrada em orçamento de proveitos e orçamento de custos;
- d) Orçamento anual de tesouraria;
- e) Balanço previsional.

2 – A gestão da Sociedade é avaliada pelos seguintes documentos de prestação de contas:

- a) Balanço;
- b) Demonstração de resultados;
- c) Anexo ao balanço e demonstração de resultados;
- d) Demonstração dos fluxos de caixa;
- e) Relatório sobre a execução anual do plano plurianual de investimentos;
- f) Relatório do Conselho de Administração e proposta de aplicação de resultados;
- g) Parecer do Fiscal Único.

3 – O Relatório do Conselho de Administração deve permitir uma compreensão clara da situação económica e financeira relativa ao exercício, analisar a evolução da gestão nos setores de atividade da empresa designadamente no que respeita a investimentos, custos e condições de mercado e apreciar o seu desenvolvimento.

4 – O parecer do Fiscal Único deve conter a apreciação da gestão, bem como do Relatório do Conselho de Administração e a apreciação da exatidão das contas e da observância da lei e dos estatutos.

#### Artigo 23.º

##### Deveres de informação e transparência

1 – Sem prejuízo do disposto na lei comercial, a Sociedade elaborará, e disponibilizará, de forma atempada e completa, todos os respetivos instrumentos de gestão previstos nos presentes estatutos, bem como quaisquer outras informações e documentos solicitados pelo Município ou quaisquer outras entidades públicas com competências de fiscalização ou auditoria.

2 – A Sociedade disponibiliza à Direção-Geral das Autarquias Locais a informação prevista no n.º 3 do artigo 42.º do regime jurídico da atividade empresarial local e das participações locais aprovado pela Lei n.º 50/2012, de 31 de agosto, nos termos e condições aí previstos.

3 – A Sociedade tem um sítio na *internet* no qual mantém atualizada a informação que é legalmente exigida, nomeadamente:

- a) Contrato de sociedade e estatutos;
- b) Estrutura do capital social;
- c) Identidade dos membros dos órgãos sociais e respetiva nota curricular;
- d) Montantes auferidos pelos membros remunerados dos órgãos sociais;
- e) Número de trabalhadores;
- f) Planos de atividades anuais e plurianuais;
- g) Orçamento anual;
- h) Documentos de prestação de contas, incluindo, pelo menos, o relatório anual e contas e o parecer do Fiscal Único;
- i) Plano de Prevenção da Corrupção e dos Riscos de Gestão;
- j) Outros documentos que se revelem necessários.

#### Artigo 24.º

### **Equilíbrio das contas e empréstimos**

- 1 – A Sociedade rege-se pelos princípios da transparência financeira, sendo a sua contabilidade organizada de forma a permitir a identificação dos fluxos financeiros entre ela e os acionistas.
- 2 – A Sociedade deve apresentar resultados anuais equilibrados.
- 3 – A Sociedade pode contrair empréstimos a curto, médio e longo prazo, desde que não sejam a favor dos acionistas, e emitir obrigações.

### **Artigo 25.º**

#### **Contabilidade**

- 1 – A empresa aplicará obrigatoriamente o regime geral de contabilidade previsto no sistema contabilístico aplicável e deve responder às necessidades da gestão empresarial e permitir um controlo orçamental permanente.
- 2 – A Sociedade adota procedimentos de controlo interno adequados a garantir a fiabilidade das contas e demais informação financeira.

### **Artigo 26.º**

#### **Património**

- 1 – O património da Sociedade é constituído pelos bens e direitos recebidos ou adquiridos para ou no exercício da sua atividade.
- 2 – A empresa pode dispor dos bens que integram o seu património nos termos da lei e dos respetivos estatutos.
- 3 – É vedada à empresa a contração de empréstimos a favor das entidades participantes e a intervenção como garante de empréstimos ou outras dívidas das mesmas.

### **Artigo 27.º**

#### **Receltas**

Constituem receltas da Sociedade:

- a) As provenientes da sua atividade;
- b) O rendimento dos bens próprios;
- c) As compensações, participações, dotações, subsídios e indemnizações compensatórias que lhe sejam destinados;
- d) O produto da alienação de bens próprios ou da sua oneração;
- e) As doações, heranças e legados;
- f) O produto da contração de empréstimos, bem como da emissão de obrigações ou de outros títulos de dívida;
- g) Qualquer outra que por lei ou contrato venham a receber.

### **Artigo 28.º**

### **Fundos de reservas e aplicação dos resultados**

- 1 – A Sociedade constitui as provisões, reservas e fundos julgados necessários e úteis, sendo obrigatória a constituição de reserva legal em cada exercício que não pode ser inferior a 10% do resultado líquido do exercício deduzido da quantia necessária à cobertura de prejuízos transitados.
- 2 – A reserva legal só pode ser utilizada para incorporação no capital social ou para cobertura de prejuízos transitados.
- 3 – Quando a conta de resultados do exercício encerrar com lucros, o Conselho de Administração apresentará proposta à Assembleia Geral de atribuição dos mesmos, a qual pode livremente deliberar sobre a mesma, nomeadamente derogando total ou parcialmente o direito dos acionistas ao lucro.
- 4 – Podem ser efetuados adiantamentos sobre lucros, no decurso de um exercício, nos termos permitidos por lei e deliberados pelo Conselho de Administração.

#### **Artigo 29.º**

##### **Controlo financeiro**

A gestão da empresa está sujeita a fiscalização pelo Tribunal de Contas e pela Inspeção-Geral das Finanças, nos termos da lei.

### **CAPÍTULO IV**

#### **Pessoal**

#### **Artigo 30.º**

##### **Estatuto do pessoal**

O estatuto do pessoal é definido pelo regime jurídico do contrato de trabalho, sendo a contratação coletiva regulada pela lei geral.

### **CAPÍTULO V**

#### **Disposições finais**

#### **Artigo 31.º**

##### **Alienação, dissolução, transformação, integração e fusão**

A alienação, dissolução, transformação, integração e fusão da Sociedade realiza-se nos termos previstos no regime jurídico da atividade empresarial local e das participações locais aprovado pela Lei n.º 50/2012, de 31 de agosto.

#### Artigo 32.º

##### **Litígios**

A resolução de qualquer diferendo entre os acionistas e a Sociedade resultante do presente contrato ou de quaisquer atos sociais serão dirimidos por tribunal arbitral, com sede em Mafra, constituído nos termos da Lei n.º 63/2011, de 14 de dezembro, ou qualquer outra que lhe venha a suceder.

GRUPO MUNICIPAL

DECLARAÇÃO DE VOTO

**Alteração de estatutos do Matadouro Regional de Mafra**

1 – O PAN entende que a empresa *Matadouro Regional de Mafra S.A.* desenvolve uma atividade exclusivamente mercantil, não se lhe conhecendo atividades de outra natureza. Como tal, a atividade da empresa *Matadouro Regional de Mafra S.A.* não está em conformidade com o disposto no ponto n.º 2 do artigo 20º do regime jurídico da atividade empresarial local e das participações locais que expressamente **proíbe a constituição de empresas locais com fins exclusivamente económicos.** Mesmo que a participação na gestão da empresa do acionista maioritário Município de Mafra não seja movida por interesse de obtenção de dividendos, a empresa *Matadouro Regional de Mafra S.A.* em si mesma desenvolve, na nossa opinião, uma atividade económica exclusivamente mercantil.

2 - O PAN também entende que objeto social da empresa: abate, desmanche e comércio e transformação de animais de espécie pecuária e de produtos provenientes dos mesmos não constitui um serviço de interesse geral para o município a ponto de justificar a gestão da empresa Matadouro Regional de Mafra pelo município. Também aqui o PAN entende que **o objeto social da empresa não se enquadra no leque de atividades das empresas locais de gestão de serviços de interesse geral** conforme o previsto no artigo 45º do regime jurídico da atividade empresarial local e das participações locais.

Por estas razões o PAN irá votar contra este ponto.

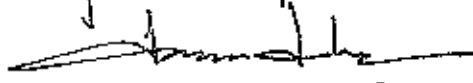
Livramento, 20 de dezembro de 2019

Pelo Grupo Municipal do PAN



Matilde Batalha

Despacho:  
1. Submeta-se à Assembleia Municipal  
2. À Câmara para ratificação



17.12.19.

Exmo. Senhor  
Presidente da Câmara Municipal de Mafra  
Praça do Município

2644-001 Mafra

Sua referência

Sua Comunicação de

Nossa Referência

Data

0802

2019

17 DEZ 2019

Assunto: Encontro de contas com a Be Water no âmbito do Acordo de Transação no âmbito da reversão da concessão de exploração e gestão dos serviços municipais de abastecimento público de água e de saneamento de águas residuais urbanas

Exmo. Senhor,

Em cumprimento da deliberação do Conselho de Administração na reunião do passado dia 13 de dezembro de 2019, a qual se anexa, serve a presente para remeter a proposta de "Encontro de contas com a Be Water no âmbito do Acordo de Transação no âmbito da reversão da concessão de exploração e gestão dos serviços municipais de abastecimento público de água e de saneamento de águas residuais urbanas" a fim de ser submetida à Câmara Municipal e, posteriormente, remetida à Assembleia Municipal para aprovação.

Com os melhores cumprimentos.

A Diretora Delegada.



(Susana Reis)



**SERVIÇOS MUNICIPALIZADOS DE ÁGUA E SANEAMENTO  
DE MAFRA**

**MINUTA**

(n.º 5 do artigo 12.º do Regulamento da Estrutura Nuclear e Orgânica)

**REUNIÃO DE 2019/12/13**

**ASSUNTO: ENCONTRO DE CONTAS COM A BE WATER NO ÂMBITO DO ACORDO DE TRANSAÇÃO NO ÂMBITO DA REVERSÃO DA CONCESSÃO DE EXPLORAÇÃO E GESTÃO DOS SERVIÇOS MUNICIPAIS DE ABASTECIMENTO PÚBLICO DE ÁGUA E DE SANEAMENTO DE ÁGUAS RESIDUAIS URBANAS**

**INFORMAÇÕES/PARECERES:** Presente, em anexo, a Proposta do Senhor Presidente do Conselho de Administração de 12 de dezembro de 2019. -----

**DELIBERAÇÃO:** Atenta a proposta apresentada, cujos fundamentos se dão por integralmente reproduzidos para todos os efeitos legais, o **Conselho de Administração deliberou**, em conformidade com o disposto na alínea a) do artigo 13.º da Lei n.º 50/2012, de 31 de agosto e da alínea g) do n.º 1 do artigo 11.º do Regulamento da Estrutura Nuclear e orgânica dos SMAS aprovar e apresentar à Câmara Municipal a informação contida na proposta, agora contendo valores certos e determinados a serem entregues à Be Water, no valor final de 1.130.442,40€ (um milhão cento e trinta mil quatrocentos e quarenta e dois euros e quarenta cêntimos) relativo à faturação pelos SMAS de Mafra de setembro de 2019, Anexo I, a fim de ser remetido à Assembleia Municipal para conhecimento e aprovação final. -----

**Esta deliberação foi aprovada por:** Unanimidade / ~~Maioria~~ -----

**Votos a favor:** *Presidente e os dois vogais* -----

**Votos contra:** -----

**Abstenções:** -----

**Declarações de voto:** -----

**ASSINATURAS:**

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*



## PROPOSTA

**ASSUNTO: Encontro de contas com a Be Water no âmbito do Acordo de Transação no âmbito da reversão da concessão de exploração e gestão dos serviços municipais de abastecimento público de água e de saneamento de águas residuais urbanas**

No âmbito do processo de reversão da concessão dos serviços de água e saneamento para os Serviços Municipalizados de Mafra, aprovou a Assembleia Municipal o Acordo de Transação relativo à extinção de responsabilidades do contrato de concessão de exploração e gestão de serviços municipais de abastecimento público de água e de saneamento de águas residuais urbanas, celebrado entre o Município de Mafra e a Be Water, S.A.

Igualmente foi submetido à Assembleia Municipal, para que, nos termos do disposto na alínea ccc) do n.º 1 do artigo 33.º do Anexo I da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, aprovasse o Acordo de Aquisição de Bens, através do qual se previa que os SMAS de Mafra pudessem adquirir à Be Water os bens e stocks então previstos, que foram selecionados pela comissão de transição entretanto criada, mas cujo valor final não foi possível conhecer ao tempo da aprovação do referido acordo, e que hoje se conhece.

Acresce que uma parcela de atividade da Be Water subsiste e que carece de resolução, em termos de encontro de contas, conforme o então constante do Acordo de Transação, nos termos que lhe são devidos, como se descreve:

Os serviços de abastecimento de água para consumo e tratamento de águas residuais fornecidos aos utilizadores, relativas ao mês de agosto de 2019, foi a última atividade, com os custos subjacentes, praticada pela Be Water, no âmbito da concessão, e até ao momento da cessação da sua relação contratual com os utilizadores/clientes, cuja data foi fixada em 31.08.2019, em consequência da data, então fixada para o início da reversão a favor do Município de Mafra, por intermédia dos seus Serviços Municipalizados de Água e Saneamento, em 01.09.2019.

A Be Water e o Município de Mafra acordaram no ponto 6 da Cláusula Terceira do Acordo de Transação, e estamos a citar:

"6. A Be Water e o Município, através dos SMAS, acordam em proceder a um acerto final de contas entre ambos, pagando mutuamente tudo o que vier a ser apurado, no prazo máximo de três meses, após a cessão da vigência do contrato de concessão, considerando os valores ainda devidos por qualquer das partes ao outro, para além dos referidos nos números anteriores, em resultado da normal atividade da concessão até ao último dia da sua vigência (...)

Ora, está em causa, nesta circunstância em apreço, o apuramento e acerto final, em relação aos serviços fornecidos pela BE Water em Agosto 2019 aos utilizadores (até 31.08.2019) e os valores faturados aos utilizadores em setembro 2019 e que se foram arrecadando pelos SMAS de Mafra, no âmbito no início da reversão da concessão.

Este acerto foi acordado entre as partes outorgantes do acordo. O mesmo acordo foi parte integrante e submetido com os documentos que fundamentaram, quer a aprovação do

acordo pela Assembleia Municipal, quer a aprovação do Tribunal de Contas em relação ao empréstimo contraído, para fazer face ao compromisso resultante da decisão arbitral, pelo que, a essa data, faltou apenas apurar o valor resultante da faturação efetuada pelos SMAS em Setembro 2019, relativamente ao fornecimento da Be Water em Agosto 2019.

Assim, apurado que está o montante cobrado pelos SMAS na sequência da faturação em Setembro 2019, que é receita da Be Water, porque igualmente o custo foi seu, e em resultado da concessão em vigor Agosto 2019, no valor de 1.130.442,40€ (um milhão cento e trinta mil quatrocentos e quarenta e dois euros e quarenta cêntimos);

Atento que o custo de fornecimento dos serviços aos utilizadores foi efetuado pela Be Water, a receita correspondente, ainda que faturada e arrecadada pelos SMAS por conta da primeira, não constitui uma receita própria, pois a ser considerada como tal, colocar-nos - ia perante a situação de enriquecimento sem causa, nos termos do disposto no n.º 1 do artigo 473.º do Código Civil.

Acresce que o valor faturado e arrecadado para entregar à BE Water, tem em termos do orçamento do SMAS um efeito de neutralidade orçamental, na medida em que dessa operação não resultam impactos nem a nível de receita nem a nível da despesa.

Acresce ainda, que apesar do seu valor, da sua natureza e do seu impacto de neutralidade orçamental, o valor em causa não tem qualquer impacto no aumento da dívida pública, e como tal, à contrário sensu estaria excluído do visto prévio do Tribunal de Contas, em conformidade com o disposto na alínea a) do n.º 1 do artigo 46.º da Lei n.º 98/97, de 26 de agosto.

Pelo que vem de se alegar, a existência de acerto final de contas foi aprovada no âmbito do Acordo de Transação pela Câmara Municipal e submetido à aprovação da Assembleia Municipal, mas sem valor certo e determinado, embora fosse determinável dentro do prazo fixado de três meses, para o respetivo acerto das mesmas contas.

Ora, resulta da alínea n) do n.º 1 do artigo 25.º do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua atual redação, que compete à Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal, deliberar sobre todas as matérias previstas no Regime Jurídico da Atividade Empresarial Local e das Participações Locais, que não resultem atribuídas à Câmara Municipal, competindo ainda à Assembleia Municipal acompanhar e fiscalizar a atividade dos serviços municipalizados, nos termos da al. a) do n.º 2 do mesmo artigo 25.º.

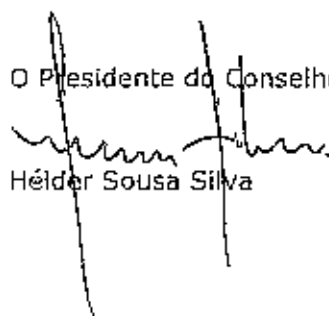
Assim, em conformidade com o disposto na alínea a) do artigo 13.º da Lei n.º 50/2012, de 31 de agosto, que aprovou o Regime Jurídico da Atividade Empresarial Local e das Participações Locais, conjugado com a alínea g) do n.º 1 do artigo 11.º do Regulamento da Estrutura Nuclear e Orgânica dos SMAS, propõe-se que o Conselho de Administração dos SMAS de Mafra delibere apresentar à Câmara Municipal a informação contida na presente proposta, para que esta submeta, nos termos do estabelecido na alínea ccc) do n.º 1 do artigo 33.º conjugado com a alínea n) do n.º 1 e alínea a) do n.º 2 do artigo 25.º, todos do Anexo I à Lei 75/2013, de 12 de setembro, na sua redação atual, para aprovação integral da Assembleia Municipal, agora contendo valores certos e determinados apurados e a serem entregues à Be Water, como se discrimina:

Valor global de receita faturada e arrecadada para entregar à Be Water no montante global de 1.130.442,40€ (um milhão cento e trinta mil quatrocentos e quarenta e dois euros e

quarenta cêntimos), em encontro de contas, conforme informação em anexo à presente informação, sob a designação de Anexo I, que aqui se dá por integralmente reproduzido para todos os devidos e legais efeitos, conforme ponto 6 da Cláusula Terceira do Acordo de Transação, já aprovado por aquela Assembleia Municipal.

Mafra, em 12 de Dezembro de 2019

O Presidente do Conselho de Administração,



Hélder Sousa Silva

ANEXO I

	TOTAL			
	Valor Acerto Faturação SMAS <-> BW	Taxa IVA	Valor IVA	Valor Acerto + IVA
<b>TOTAL ACERTO</b>	<b>1.065.213,97 €</b>		<b>65.228,43 €</b>	<b>1.130.442,41 €</b>
Total Água	668.683,14 €		41.436,58 €	710.119,72 €
Tarifa Fixa	150.417,20 €	6%	9.025,03 €	159.442,23 €
Tarifa Variável	510.527,15 €	6%	30.631,63 €	541.158,78 €
Outras Tarifas	7.738,79 €	23%	1.779,92 €	9.518,72 €
Total Saneamento	396.530,84 €		23.791,85 €	420.322,69 €
Tarifa Fixa	119.856,57 €	6%	7.191,39 €	127.047,96 €
Tarifa Variável	276.674,27 €	6%	16.600,46 €	293.274,72 €
Outras Tarifas	- €	23%	- €	- €
Clientes c/captação	- €	6%	- €	- €