



MUNICÍPIO DE REGUENGOS DE MONSARAZ

Câmara Municipal

Reunião Ordinária realizada dia 13 de novembro de 2013

Ata Nº 4

Presidiu esta reunião o senhor José Gabriel Paixão Calixto, Presidente da Câmara Municipal de Reguengos de Monsaraz. -----

Os restantes membros presentes foram: senhores Vereadores, Manuel Lopes Janeiro, Joaquina Maria Patacho Conchinha Lopes Margalha, Carlos Manuel Costa Pereira e Aníbal José Almeida Rosado. -----

Secretariou a reunião o senhor João Manuel Paias Gaspar. -----

No Salão Nobre dos Paços do Município de Reguengos de Monsaraz, o senhor Presidente da Câmara Municipal, José Gabriel Paixão Calixto declarou aberta a reunião: Eram 10 horas. -----

PERÍODO DE ANTES DA ORDEM DO DIA

Resumo Diário da Tesouraria

O senhor Presidente desta Câmara Municipal, José Gabriel Paixão Calixto fez presente o Resumo Diário da Tesouraria n.º 216, de 12 de novembro, p.p., que apresentava um “total de disponibilidades” no montante pecuniário de € 257.208,36 (duzentos e cinquenta e sete mil, duzentos e oito euros e trinta e seis cêntimos), dos quais € 164.662,61 (cento e sessenta e quatro mil, seiscentos e sessenta e dois euros e sessenta e um cêntimos) referem-se a operações de tesouraria. -----

Protocolo entre o Município de Reguengos de Monsaraz e a Direção-Geral de Infraestruturas e Equipamentos: Portaria n.º 753/2013, de 12 de novembro (Destacamento GNR de Reguengos de Monsaraz)

O senhor Presidente da Câmara Municipal, José Gabriel Paixão Calixto deu conta da publicação em Diário da República, 2.ª série, de 12 de novembro, da Portaria n.º 753/2013, do Secretário de Estado Adjunto e do Orçamento (pela Ministra de Estado e das Finanças) e do Secretário de Estado Adjunto do Ministro da Administração Interna (pelo Ministro da Administração Interna), tendo por objeto a autorização de celebração de um Protocolo entre a Direção-Geral de Infraestruturas e Equipamentos e este Município de Reguengos de Monsaraz, com vista à reabilitação dos prédios urbanos da antiga adega da Cartuxa para as instalações do Destacamento da GNR de Reguengos de Monsaraz; portaria cujo teor ora se transcreve: -----

“Portaria n.º 753/2013

A melhoria das condições de trabalho das Forças de Segurança bem como da qualidade do serviço prestado ao cidadão constituem objetivos essenciais da política de segurança interna.

Neste contexto, há que valorizar a acessibilidade e proximidade das forças de segurança aos cidadãos, garantindo a sua presença nos locais onde são mais requeridas, reforçando a visibilidade e valorizando o seu potencial de prevenção e de



MUNICÍPIO DE REGUENGOS DE MONSARAZ

Câmara Municipal

combate à criminalidade.

Para tal, importa assegurar as condições de funcionamento das forças de segurança, reparando ou reinstalando as subunidades policiais degradadas e reforçando a sua capacidade de intervenção através de mais e melhores meios.

Nestes termos e em conformidade com o disposto no artigo 22.º do Decreto -Lei n.º 197/99, de 8 de junho, mantido em vigor pela alínea f) do n.º 1 do artigo 14.º do Decreto -Lei n.º 18/2008, de 29 de janeiro, que aprovou o Código dos Contratos Públicos:

Manda o Governo, pela Ministra de Estado e das Finanças e pelo Ministro da Administração Interna, o seguinte:

1.º É autorizada a Direção -Geral de Infraestruturas e Equipamentos a celebrar um protocolo com o Município de Reguengos de Monsaraz, com vista à reabilitação dos prédios urbanos inscritos na matriz predial sob os artigos 2758, 1100, 1101, 1837 integrados no prédio rústico, inscrito na matriz respetiva sob o artigo 87, secção 014, freguesia de Reguengos de Monsaraz e descrito como prédio misto na Conservatória do Registo predial de Reguengos de Monsaraz, sob o n.º 02998, até ao montante global de € 2.667.918,56, o qual inclui o IVA nos termos legais.

2.º O encargo orçamental resultante da execução do presente diploma não poderá, em cada ano económico, exceder as seguintes importâncias:

2013 — € 254.058,40, IVA incluído nos termos legais;

2014 — € 2.413.860,16, IVA incluído nos termos legais.

3.º A importância fixada para o ano económico de 2014 poderá ser acrescida do saldo apurado no ano anterior.

4.º Os encargos resultantes deste diploma serão satisfeitos por verbas adequadas do Orçamento da Direção -Geral de Infraestruturas e Equipamentos, inscritas ou a inscrever pelos respetivos montantes.”

O Executivo Municipal tomou conhecimento. -----

Concelhia de Reguengos de Monsaraz do Partido Socialista: Utilização do Auditório Municipal

A senhora Vereadora, Joaquina Maria Patacho Conchinha Lopes Margalha deu conta que a Concelhia de Reguengos de Monsaraz do Partido Socialista peticionou a utilização do Auditório Municipal para o próximo dia 16 de novembro, para a realização da reunião da Comissão Política Distrital de Évora daquele Partido. -----

Assim, disse, que nos termos do Regulamento de Utilização, Funcionamento e Cedência do Auditório Municipal de Reguengos de Monsaraz, tinha autorizado a respetiva utilização, na data e para o fim peticionado. -----

O Executivo Municipal tomou conhecimento. -----

ORDEM DO DIA

Leitura e Aprovação da Ata da Reunião Anterior

O senhor Presidente da Câmara Municipal, José Gabriel Paixão Calixto em ordem ao preceituado no n.º 2 do artigo 57.º da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, que estabeleceu, entre outros, o regime jurídico das autarquias locais, efetuou a leitura da ata da reunião anterior e pô-la à aprovação de todos os membros. -----

A ata da reunião anterior, ocorrida em 30 de novembro de 2013, foi aprovada por unanimidade. -----



MUNICÍPIO DE REGUENGOS DE MONSARAZ

Câmara Municipal

Associação Transfronteiriça dos Municípios das Terras do Grande Lago – Alqueva:

Eleição dos Órgãos Sociais para 2013-2017

O senhor Presidente da Câmara Municipal, José Gabriel Paixão Calixto, deu conta da Informação n.º 03-A/GP/2013, por si firmada em 11 de novembro, p.p., referente à eleição dos Órgãos Sociais da Associação Transfronteiriça dos Municípios das Terras do Grande Lago – Alqueva, para o período 2013-2017; informação cujo teor ora se transcreve: ---

“GABINETE DA PRESIDÊNCIA

INFORMAÇÃO N.º 03-A/GP/2013

ASSOCIAÇÃO TRANSFRONTEIRIÇA DOS MUNICÍPIOS DAS TERRAS DO GRANDE LAGO – ALQUEVA: ELEIÇÃO DOS ÓRGÃOS SOCIAIS PARA 2013-2017

A Associação Transfronteiriça dos Município das Terras do Grande Lago – Alqueva foi constituída por escritura pública outorgada no dia 13 de maio de 2005, pelos Municípios portugueses de Alandroal, Moura, Mourão, Portel, Reguengos de Monsaraz, Serpa e Vidigueira e os Ayuntamientos espanhóis de Alconchel, Chelles, Olivenza e Villanueva del Fresno, tendo por objeto:

- a) A realização de obras de interesse público, especialmente relacionados com o aproveitamento das potencialidades dos regolfos de Alqueva e Pedrogão, visando: o combate à poluição, a utilização dos planos de água, a recuperação e conservação do património histórico e natural e a qualificação urbana e ambiental das Aldeias Ribeirinhas;
- b) A gestão comum de equipamentos e serviços públicos;
- c) O desenvolvimento de projetos e ações que lhe permita beneficiar dos Programas Comunitários de Apoio ao Desenvolvimento Regional e Transfronteiriço;
- d) Prestar serviços, realizar estudos e elaborar planos, nos domínios referidos nos números anteriores;
- e) Promover ações de informação e divulgação especialmente do turismo, da sua área de intervenção.

Assim, no passado dia 7 de novembro realizou-se uma reunião extraordinária da respetiva Assembleia Intermunicipal de Salão de Plenos do Ayuntamiento de Olivenza, para a Eleição dos seus Órgãos Sociais para 2013-2017, tendo ficado da seguinte forma:

Assembleia Intermunicipal

Presidente: Bernardino Píriz Antón, Ayuntamiento de Olivenza;

Vice-Presidente: Santiago Augusto Ferreira Macias, Município de Moura;

Secretário: Óscar Díaz Hernandez, Ayuntamiento de Alconchel.

Conselho Diretivo:

Presidente: José Gabriel Paixão Calixto, Município de Reguengos de Monsaraz;

Vogais: Maria Clara Pimenta Pinto Martins Safara, Município de Mourão;

Carlos Alberto Martins Bule Alves, Município de Serpa;

António Sierra Serrano, Ayuntamiento de Chelles;

Ramón Díaz Farias, Ayuntamiento de Villanueva del Fresno.”



MUNICÍPIO DE REGUENGOS DE MONSARAZ

Câmara Municipal

O Executivo Municipal tomou conhecimento. -----

Comissão Social de Santo António do Baldio: 25.ª Feira de Artesanato

A senhora Vereadora, Joaquina Maria Patacho Conchinha Lopes Margalha deu conta do Pedido de Apoio n.º 02/VJLM/2013, datado de 11 de novembro, p.p., referente a candidatura ao Programa de Apoio a Atividades de Carácter Pontual, no âmbito do vigente Regulamento de Apoio ao Associativismo Cultural, formulada pela Comissão Social de Santo António do Baldio e atinente à realização da 25.ª Feira de Artesanato, a ocorrer entre os próximos dias 29 de novembro a 1 de dezembro, e para o qual peticionam diverso apoio material e logístico. -----

Apreciado e discutido o assunto o Executivo Municipal deliberou, por unanimidade, conceder o apoio material e logístico necessário e possível à Comissão Social de Santo António do Baldio, nos exatos termos propostos e para o fim ora peticionado. -----

Sociedade União Perolivense: Ciclo de Conferências “Zé Carlos em Ó”

A senhora Vereadora, Joaquina Maria Patacho Conchinha Lopes Margalha deu conta do Pedido de Apoio n.º 03/VJLM/2013, datado de 11 de novembro, p.p., referente a candidatura ao Programa de Apoio a Atividades de Carácter Pontual, no âmbito do vigente Regulamento de Apoio ao Associativismo Cultural, formulada pela Sociedade União Perolivense e atinente à realização do Ciclo de Conferências “Zé Carlos em Ó”, a ocorrer no próximo dia 1 de dezembro, e para o qual peticionam diverso apoio material e logístico. -----

Apreciado e discutido o assunto o Executivo Municipal deliberou, por unanimidade, conceder o apoio material e logístico necessário e possível à Sociedade União Perolivense, nos exatos termos propostos e para o fim ora peticionado. -----

Ratificação do Despacho de Aprovação da Alteração n.º 16 às Grandes Opções do Plano e n.º 16 ao Orçamento Municipal do Ano Económico-Financeiro de 2013

O senhor Presidente da Câmara Municipal, José Gabriel Paixão Calixto deu conta do conteúdo integral do Despacho n.º 16/GP/CPA/2013, por si firmado em 31 de outubro, p.p., que determinou a aprovação da Alteração n.º 16 às Grandes Opções do Plano e Alteração n.º 16 ao Orçamento Municipal do corrente ano económico-financeiro, cujo teor ora se transcreve:-----

“DESPACHO Nº 16/GP/CPA/2013

José Gabriel Paixão Calixto, Presidente da Câmara Municipal de Reguengos de Monsaraz, no uso dos legais poderes e competências que lhe vão outorgados pelo artigo 35º, n.º 3, do Regime Jurídico das Autarquias Locais, estabelecido, entre outros, pela Lei nº 75/2013, de 12 de Setembro, e considerando a urgência e a imperiosidade que reveste a situação legal e factual subjacente ao presente ato administrativo, o princípio da prossecução do interesse público municipal, bem assim, a impossibilidade, de facto e de direito, de no presente momento reunir, ainda que extraordinariamente estando presente a maioria do número legal dos seus membros, o executivo municipal,

APROVA



MUNICÍPIO DE REGUENGOS DE MONSARAZ

Câmara Municipal

a Alteração n.º 16 às Grandes Opções do Plano e ao Orçamento do Município de Reguengos de Monsaraz relativo ao corrente ano económico-financeiro de 2013.

Mais determina, a final, que o presente despacho se ache submetido à ratificação/confirmação da Câmara Municipal de Reguengos de Monsaraz na primeira reunião a ocorrer após a data da sua prolação.”

Prosseguiu, explanando e explicitando, muito circunstanciadamente, as razões e os fundamentos subjacentes às alterações em apreço aos referidos documentos previsionais.-----

Assim, disse, verificou-se diminuição e anulação na despesa, nomeadamente entre outras, nas rubricas de “Aquisição de viatura limpa fossas - amortização”, de “Arranjos e beneficiações em diversos espaços verdes”, de “Pavimentação e beneficiação de arruamentos e passeios”, e de “Caminhos rurais e agrícolas”. Por outro lado, disse, verificaram-se reforços na despesa, nomeadamente, entre outras, de “Bolsas de Estudo para alunos do Ensino Superior”, de “Modernização do equipamento dos serviços municipais - software”, de “Modernização e requalificação dos edifícios municipais – outros edifícios” e de “Aquisição de equipamento de transporte”. -----

Apreciado e discutido circunstanciadamente o assunto o Executivo Municipal deliberou, por maioria, com os votos a favor do senhor Presidente da Câmara Municipal, José Gabriel Paixão Calisto, do senhor Vice-Presidente da Câmara Municipal, Manuel Lopes Janeiro e dos senhores Vereadores, Joaquina Maria Patacho Conchinha Lopes Margalha e Carlos Manuel Costa Pereira e o voto de abstenção do senhor Vereador, Aníbal José Almeida Rosado, confirmar/ratificar os sobreditos documentos previsionais.-----

Aprovação da Minuta do Acordo de Transação entre o Município e Águas do Centro Alentejo, S.A.

O senhor Presidente da Câmara Municipal, José Gabriel Paixão Calixto deu conta da Proposta n.º 30-A/GP/2013, por si firmada em 7 de novembro, p.p., referente à aprovação da minuta do Acordo de Transação a outorgar entre este Município de Reguengos de Monsaraz e a sociedade anónima Águas do Centro Alentejo, S.A.; proposta ora transcrita: -

“GABINETE DA PRESIDÊNCIA

PROPOSTA N.º 30-A/GP/2013

APROVAÇÃO DA MINUTA DO ACORDO DE TRANSAÇÃO ENTRE O MUNICÍPIO E A ÁGUAS DO CENTRO ALENTEJO, S.A.

Considerando:

- Que entre o Município de Reguengos de Monsaraz, na qualidade de Município utilizador, e a sociedade comercial “Águas do Centro Alentejo, S.A.”, na qualidade de concessionária da exploração e gestão do sistema multimunicipal de abastecimento de água e de saneamento do Centro Alentejo, foram celebrados em 04 de agosto de 2003, um contrato de fornecimento de água destinada ao abastecimento público e um contrato de recolha de efluentes, com um regime tarifário, de faturação e pagamentos estabelecido no contrato de concessão;
- Que o Município de Reguengos de Monsaraz já reconheceu que tem faturas por regularizar, no valor total de € 2.339.160,06 (dois milhões, trezentos e trinta e nove mil, cento e sessenta e seis cêntimos), à sociedade comercial “Águas do Centro



MUNICÍPIO DE REGUENGOS DE MONSARAZ

Câmara Municipal

Alentejo, S.A.; relativas a serviços prestados de abastecimento de água para consumo público e de saneamento de águas residuais, assim como juros de mora vencidos, que totalizam a 31 de março de 2013, o valor de € 267.354,62 (duzentos e sessenta e sete mil, trezentos e cinquenta e quatro euros e sessenta e dois cêntimos), no âmbito da execução dos sobreditos contratos;

- Que, malgrado o facto do presente valor em dívida estar relacionado com o modelo de gestão do designado "Ciclo Urbano da Água" que constitui atualmente um gravíssimo problema para todos os Municípios que integram este Sistema Multimunicipal e ser, igualmente, um reflexo das reduções acumuladas das transferências do Orçamento do Estado, é necessário que o Município de Reguengos de Monsaraz proceda à regularização da dívida, mediante a celebração de um plano de pagamentos;

Termos em que se propõe ao Executivo Municipal:

- a) A aprovação da minuta do Acordo de transação a celebrar entre o Município de Reguengos de Monsaraz e a sociedade anónima "Águas do Centro Alentejo, S.A.", elaborada ao abrigo das disposições conjugadas do n.º 1, do art.º 88.º da Lei n.º 66-B/2012, de 31 de dezembro e dos artigos 1248.º a 1250.º do Código Civil, que se anexa e se dá aqui por integralmente reproduzida para todos os devidos e legais efeitos através da qual o Município assume o pagamento da dívida em 60 (sessenta) prestações mensais nos termos definidos no Plano de Pagamentos constante do Anexo III ao Acordo;
- b) Mandatar o Senhor Presidente da Câmara Municipal de Reguengos de Monsaraz, Dr. José Gabriel Paixão Calixto, a assinar o sobredito Acordo de Transação, em harmonia ao preceituado nas alíneas a) e b) do n.º 1, do artigo 35.º, da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, que aprovou o regime jurídico das Autarquias Locais, e;
- c) Determinar à Divisão de Gestão Financeira e Desenvolvimento Económico e ao Gabinete Jurídico e de Auditoria, do Município de Reguengos de Monsaraz, a adoção dos legais procedimentos e atos administrativos, materiais e financeiros inerentes à cabal e integral execução da deliberação camarária que recair sobre a presente proposta."

Outrossim, a sobredita minuta do Acordo de Transação, ora transcrita:-----

ACORDO DE TRANSAÇÃO

Entre:

Primeiro Contraente:

Município de Reguengos de Monsaraz com o número de pessoa coletiva 507040589, adiante designado por Primeiro Contraente, neste ato representado pelo Senhor Presidente da Câmara Municipal **Dr. José Gabriel Paixão Calixto**, com poderes para a celebração do presente ACORDO, conferidos por deliberação da Câmara Municipal de Reguengos de Monsaraz, aprovada em reunião de _____ de 2013.

Segunda Contraente:

Águas do Centro Alentejo, S.A., com o número de matrícula e de pessoa coletiva 506 306 143, com sede na Av. D. Leonor Fernandes, n.º 5, R/c, Em Évora, com o capital social de € 5.000.000,00, neste ato representada por **Eng.º Artur Pato Mendes de Magalhães**, portador do Bilhete de Identidade n.º 1303880 emitido pelos serviços de identificação civil de Lisboa em 09/01/2003, e por **Dr. António Manuel Vinagreiro dos Santos Ventura**, titular do Cartão do Cidadão n.º 08428195 2ZZ0, válido até 25/07/2013, respetivamente, na qualidade de Presidente do Conselho de Administração e Administrador Delegado, com poderes para o ato, adiante designada de Segunda Contraente;



MUNICÍPIO DE REGUENGOS DE MONSARAZ

Câmara Municipal

Considerando que:

A) A Segunda Contraente, na qualidade de concessionária da exploração e gestão do sistema multimunicipal de abastecimento de água e de saneamento do Centro Alentejo, criado pelo Decreto-Lei n.º 130/2002, de 11 de Maio, e objeto de alargamento pelo Despacho n.º 2852/2009 de 22 de Janeiro, celebrou, em 04 de Agosto de 2003, com o Primeiro Contraente, na qualidade de utilizador, um contrato de fornecimento e um contrato de recolha, no âmbito dos quais emitiu e apresentou faturação ao Primeiro Contraente.

É celebrado, atento o disposto no n.º 1 do art.º 88º da Lei n.º 66-B/2012, de 31 de Dezembro, e nos termos e para os efeitos dos artigos 1248º a 1250º do Código Civil, o acordo de transação constante das cláusulas seguintes e anexos nele mencionados.

Cláusula 1.ª

Relativamente aos créditos reclamados pela Segunda Contraente e identificados no ANEXO I ao presente Acordo, do qual faz parte integrante, perfazendo a quantia de € 2.339.160,06 (dois milhões, trezentos e trinta e nove mil, cento e sessenta euros e seis cêntimos), o Primeiro Contraente reconhece a obrigação de pagamento de faturas e notas de débito identificadas no mesmo, relativas aos serviços prestados de abastecimento de água para consumo público e de saneamento de águas residuais, assim como dos respetivos juros de mora, calculados à taxa de juro aplicável às dívidas comerciais, desde a data de vencimento de cada um daqueles documentos, que totalizam a 31 de Março de 2013 € 267.354,62 (duzentos e sessenta e sete mil, trezentos e cinquenta e quatro euros e sessenta e dois cêntimos) (ANEXO II), valores que se encontram vencidos na data da celebração do presente Acordo.

Cláusula 2.ª

O Primeiro Contraente compromete-se a realizar o pagamento, das faturas emitidas pela Segunda Contraente no ano de 2013, e anos subsequentes, relativas ao serviço regularmente prestado de abastecimento de água para consumo humano e de saneamento de águas residuais, nos prazos estabelecidos no contrato de fornecimento de água e de recolha de efluentes, ou, na sua ausência, no prazo de 60 (sessenta) dias, após a sua emissão.

Cláusula 3ª

1. A dívida total mencionada na cláusula 1ª, e constante dos ANEXOS I e II, será paga à Segunda Contraente pelo Primeiro Contraente em 60 (sessenta) prestações mensais, nos termos definidos no Plano de Pagamentos constante do ANEXO III ao presente Acordo, do qual faz parte integrante, que inclui juros financeiros à taxa de 7,483% os quais são proporcionais ao faseamento acordado.

2. O atraso no pagamento das prestações referidas no número anterior, por um período superior a 60 dias, assim como o não pagamento atempado das faturas referidas na cláusula 2ª, equivale ao incumprimento total do presente acordo e confere à Segunda Contraente o direito de receber as prestações vencidas e vincendas.

3. As prestações definidas no Plano de Pagamentos serão pagas através de transferência bancária para a conta correspondente ao NIB 003506550000084663056, enviando a Primeira Contraente o comprovativo da realização de pagamento da prestação para a sede da Segunda Contraente.

4. A Segunda Contraente dará quitação, no prazo de 10 dias, das quantias pagas na semana subsequente à receção do comprovativo da transferência bancária.

Cláusula 4.ª

1 - O Primeiro Contraente é ainda devedor da quantia de € 521.100,72 (quinhentos e vinte e um mil e cem euros e setenta e dois



MUNICÍPIO DE REGUENGOS DE MONSARAZ

Câmara Municipal

cêntimos), cujas faturas foram incluídas na candidatura apresentada pelo mesmo ao Plano de Apoio à Economia Local (PAEL), razão pela qual se encontram excluídas do plano de pagamentos constante deste acordo.

2 - Caso o Plano de Apoio à Economia Local, mencionado no número anterior, não venha a ser aprovado e pago, no todo ou em parte, até 30 de Novembro de 2013, os valores do mesmo constantes serão acrescidos às prestações vincendas constantes do Anexo III ao presente Acordo, obrigando à revisão do mesmo.

3 - Os juros de mora eventualmente devidos sobre a quantia mencionada no n.º 1 da presente cláusula e não faturados, serão liquidados após o pagamento da mesma e o seu valor acrescentado ao plano de pagamentos constante do Anexo III ao presente Acordo.

Cláusula 5ª

O Primeiro Contraente aceita que o incumprimento pontual ou continuado do plano de pagamentos ou da obrigação prevista na cláusula anterior, confere direito à Segunda Contraente a solicitar a dedução às transferências prevista no artigo 39.º da Lei n.º 73/2013, de 3 de setembro, bem como a recorrer à cobrança, judicial ou por qualquer outro meio legalmente previsto, da totalidade das quantias em dívida, correspondente à soma das prestações previstas no Anexo II já vencidas, mas não pagas, e das prestações que ainda se encontram por vencer, acrescido do pagamento adicional de juros de mora à taxa aplicável relativamente aos créditos de que sejam titulares empresas comerciais, constituindo o presente acordo título executivo bastante.

Cláusula 6ª

Sem embargo do disposto na cláusula anterior, o incumprimento de qualquer prazo consignado no Plano de Pagamentos obriga o Primeiro Contraente ao pagamento adicional de juros de mora à taxa aplicável relativamente aos créditos de que sejam titulares empresas comerciais.

Cláusula 7.ª

O Primeiro Contraente aceita que a Segunda Contraente ceda os créditos previstos e reconhecidos no presente Acordo e respetivos anexos, no todo ou em parte, a terceiros, bastando, para tanto, a comunicação, por escrito, da Segunda Contraente, no prazo máximo de 8 (oito) dias após a sua concretização.

O presente ACORDO, composto por oito páginas, que contém 3 (três) ANEXOS, que dele fazem parte integrante, foi celebrado em Évora, em ___ de Novembro de 2013, em 2 (dois) exemplares, ficando um para cada uma das partes."

A este propósito, usou da palavra o senhor Vereador, Aníbal José Almeida Rosado, afirmando, desde logo, que está contra a privatização da água, já que da mesma não se pode fazer um negócio; no entanto, disse, não querer deixar de manifestar o seu reconhecimento e congratulação pela posição e esforço do Município, e em particular do senhor Presidente da Câmara Municipal, José Gabriel Calixto, no cumprimento e resolução do pagamento de uma dívida antiga e que foi contraída anteriormente ao seu mandato. -----

Apreciado e discutido circunstanciadamente o assunto o Executivo Municipal deliberou, por maioria, com os votos a favor do senhor Presidente da Câmara Municipal, José Gabriel Paixão Calisto, do senhor Vice-Presidente da Câmara Municipal, Manuel Lopes Janeiro e dos senhores Vereadores, Joaquina Maria Patacho Conchinha Lopes Margalha e Carlos Manuel Costa Pereira e o voto contra do senhor Vereador, Aníbal José Almeida Rosado:-----

a) Acolher o teor da sobredita Proposta n.º 30-A/GP/2013;-----



MUNICÍPIO DE REGUENGOS DE MONSARAZ

Câmara Municipal

- b) Em consonância, aprovar a minuta do Acordo de Transação a outorgar entre este Município de Reguengos de Monsaraz e a sociedade anónima Águas do Centro Alentejo, S.A., relativo ao pagamento da dívida desta autarquia em 60 (sessenta) prestações mensais, nos exatos termos definidos;-----
- c) Mandatar o senhor Presidente da Câmara Municipal, José Gabriel Paixão Calixto, a assinar o sobredito Acordo de Transação, em harmonia ao preceituado nas alíneas a) e b) do n.º 1, do artigo 35.º, da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro;-----
- d) Determinar à Divisão de Gestão Financeira e Desenvolvimento Económico e ao Gabinete Jurídico e de Auditoria a adoção dos legais procedimentos e atos administrativos, materiais e financeiros inerentes à cabal e integral execução da presente deliberação.-----

Adesão à Iniciativa Mundial “Cidades pela Vida – Cidades Contra a Pena de Morte”

O senhor Presidente da Câmara Municipal, José Gabriel Paixão Calixto deu conta da Proposta n.º 31-A/GP/2013, por si firmada em 7 de novembro, p.p., referente à adesão à iniciativa mundial “Cidades pela Vida – Cidades Contra a Pena de Morte”, promovida pela Amnistia Internacional; proposta ora transcrita:-----

“GABINETE DA PRESIDÊNCIA

PROPOSTA N.º 31-A/GP/2013

ADESÃO À INICIATIVA MUNDIAL “CIDADES PELA VIDA – CIDADES CONTRA A PENA DE MORTE”

Considerando que,

- À semelhança de anos anteriores, a Amnistia Internacional lançou um apelo aos municípios portugueses, para que no dia 30 de novembro, aderissem à iniciativa mundial “Cidades para a Vida – Cidades Contra a Pena de Morte”, através da iluminação de um edifício simbólico da cidade e de outras iniciativas levadas a cabo por cada município;
- A referida iniciativa mundial nasceu em 2002 e até à data contou com a participação de 1625 cidades de 69 países, entre os quais Portugal;
- No dia 30 de novembro de cada ano, os cidadãos e organizações em todo o mundo promovem ações com o objetivo de sensibilizar a população para a questão da pena de morte;
- O direito à vida é inalienável, não podendo nenhuma autoridade decidir tirar a vida a um ser humano;
- O Município de Reguengos de Monsaraz aderiu em anos anteriores à iniciativa “Cidades para a Vida – Cidades Contra a Pena de Morte”, iluminando simbolicamente a fachada principal do Edifício da Câmara Municipal como forma de exprimir a afirmação do valor da vida e o repúdio pela aplicação da pena de morte;

Somos a propor ao Executivo Municipal:

- a) A aprovação da adesão do Município de Reguengos de Monsaraz à iniciativa mundial, “Cidades pela Vida - Cidades contra a Pena de Morte”, promovida pela Amnistia internacional, com a iluminação simbólica da fachada principal do Edifício da Câmara Municipal e a projeção de imagens alusivas ao tema, no dia 30 de novembro de 2013;
- b) Que seja determinado ao Serviço de Cultura do Município de Reguengos de Monsaraz a adoção dos legais procedimentos e



MUNICÍPIO DE REGUENGOS DE MONSARAZ

Câmara Municipal

atos administrativos e materiais inerentes à cabal e integral execução da deliberação camarária que vier a recair sobre a presente proposta.”

Apreciado e discutido o assunto o Executivo Municipal deliberou, por unanimidade: -----

a) Acolher o teor da sobredita Proposta n.º 31-A/GP/2013; -----

b) Em consonância, aderir à iniciativa mundial “Cidades pela Vida – Cidades Contra a Pena de Morte”, promovida pela Amnistia Internacional, com a iluminação simbólica da fachada principal do edifício dos Paços do Município e a projeção de imagens alusivas ao tema, no próximo dia 30 de novembro de 2013; -----

c) Determinar ao Serviço de Cultura a adoção dos legais procedimentos e atos administrativos e materiais inerentes à cabal e integral execução da presente deliberação.-----

Pagamento Faseado do Valor Resultante do Distrate de Compra e Venda do Prédio sito na “Herdade do Barrocal”, Freguesia de Monsaraz e do Valor das Benfeitorias neste Realizadas

O senhor Presidente da Câmara Municipal, José Gabriel Paixão Calixto deu conta da Proposta n.º 32-A/GP/2013, por si firmada em 11 de novembro, p.p., atinente ao pagamento faseado do valor resultante do distrate da escritura de compra e venda sito na “Herdade do Barrocal”, na freguesia de Monsaraz e do valor das benfeitorias neste realizadas; proposta ora transcrita: -----

“GABINETE DA PRESIDÊNCIA

PROPOSTA N.º 32-A/GP/2013

PAGAMENTO FASEADO DO VALOR RESULTANTE DO DISTRATE DE COMPRA E VENDA DO PRÉDIO SITO NA “HERDADE DO BARROCAL”, NA FREGUESIA DE MONSARAZ E DO VALOR DAS BENFEITORIAS NESTE REALIZADAS

Considerando que,

- Por deliberação da Câmara Municipal de Reguengos de Monsaraz tomada na reunião ordinária realizada em 18 de setembro de 2013, foi autorizado o Distrate da Escritura de Compra e Venda celebrada em 15 de janeiro de 20012 entre Maria do Carmo Almeida Martins Pereira e este Município, relativa a uma parcela de terreno, composta por parte rústica e parte urbana, com a área total de 7,5000 hectares (75.000,00 m²), tendo a parte rústica a área de 70.244,76 m², omissa na matriz, e tendo a parte urbana a área coberta de 3.156,19 m² e área descoberta de 1.599,05 m², inscrita na respetiva matriz predial sob o artigo 1298 e descrito na Conservatória do Registo Predial de Reguengos de Monsaraz sob o n.º 2006/20050302, com a consequente devolução ao Município da quantia monetária de € 418.990,23 (quatrocentos e dezoito mil, novecentos e noventa euros e vinte e três cêntimos);

- Através da citada deliberação camarária, foi deliberado, igualmente, a aceitação da indemnização por benfeitorias realizadas no prédio, a calcular pelos serviços municipais competentes, por recurso às regras do enriquecimento sem causa, correspondente ao custo da execução dessas benfeitorias, ou ao valor do benefício que delas resulta para a parte beneficiada, consoante o que for mais baixo, nos termos do n.º 2, do artigo 1273.º, do Código Civil;

- O valor das benfeitorias foi calculado em € 71.000,00 (setenta e um mil euros), tendo em conta, nomeadamente a localização do prédio, as suas características, as áreas de construção e a atual situação do mercado imobiliário, conforme Relatório de



MUNICÍPIO DE REGUENGOS DE MONSARAZ

Câmara Municipal

Benfeitorias que se anexa e se dá aqui por integralmente reproduzido para todos os devidos e legais efeitos (apud doc. 1);

- Em virtude das elevadas exigências financeiras implícitas à conclusão, até setembro de 2015, do Conjunto Turístico São Lourenço do Barrocal, a D. Maria do Carmo Almeida Martins Pereira apresentou ao Município uma proposta de pagamento faseado da quantia de € 418.990,23 (quatrocentos e dezoito mil, novecentos e noventa euros e vinte e três cêntimos), e da quantia de € 71.000,00 (setenta e um mil euros), a devolver, a título de distrate da compra e venda do prédio inscrito na matriz sob o art. 1298 e descrito na Conservatória do Registo Predial de Reguengos de Monsaraz sob o n.º 2006/20050302, e de benfeitorias efetuadas no mesmo pelo Município, respetivamente, perfazendo um total de € 489.990,23 (quatrocentos e oitenta e nove euros, novecentos e noventa euros e vinte e três cêntimos), nos seguintes termos:

- a) Em novembro de 2013, com a assinatura da escritura de distrate de contrato de compra e venda, efetua o pagamento do montante de € 100.000,00 (cem mil euros), mediante a constituição de Hipoteca sobre dois prédios, como garantia;*
- b) Em março de 2014, efetua o pagamento do montante de € 130.000,00 (cento e trinta mil euros);*
- c) Em março de 2015, efetua o pagamento do montante de €130.000,00 (cento e trinta mil euros), com a conseqüente libertação da hipoteca do prédio A.*
- d) Em março de 2016, efetua o pagamento do montante de €129.990,23 (cento e vinte e nove mil, novecentos e noventa mil euros e vinte e três cêntimos), com a conseqüente libertação da hipoteca do prédio B;*

- que os prédios da propriedade da D. Maria do Carmo Almeida Martins Pereira sobre quais deverá incidir a garantia real são os seguintes:

- a) Prédio A: constituído pelos artigos matriciais urbanos 2681 e 2682, que foi avaliado no valor de € 196.000,00 (cento e noventa e seis mil euros), conforme Relatório de Avaliação que se anexa e se dá aqui por integralmente reproduzido para todos os devidos e legais efeitos (apud doc. 2);*
- b) Prédio B: constituído pelos artigos matriciais urbanos 2683, 2684, 2685 e 3931, que foi avaliado no valor de € 217.000,00 (duzentos e dezassete mil euros), conforme Relatório de Avaliação que se anexa e se dá aqui por integralmente reproduzido para todos os devidos e legais efeitos (apud doc. 3);*

Somos a propor ao Executivo Municipal:

- a) A aceitação da proposta da D. Maria do Carmo Almeida Martins Pereira de pagamento faseado do valor total de € 489.990,23 (quatrocentos e oitenta e nove euros, novecentos e noventa euros e vinte e três cêntimos), ao Município de Reguengos de Monsaraz, nos seguintes termos:*

- i. Em novembro de 2013, com a assinatura da escritura de distrate de contrato de compra e venda, efetua o pagamento do montante de € 100.000,00 (cem mil euros), mediante a constituição de Hipoteca sobre os dois prédios supraidentificados como prédios A e B, como garantia do pagamento pontual e integral;*
- ii. Em março de 2014, efetua o pagamento do montante de € 130.000,00 (cento e trinta mil euros);*
- iii. Em março de 2015, efetua o pagamento do montante de €130.000,00 (cento e trinta mil euros), com a conseqüente libertação da hipoteca sobre prédio A;*
- iv. Em março de 2016, efetua o pagamento do montante de €129.990,23 (cento e vinte e nove mil, novecentos e noventa mil euros e vinte e três cêntimos), com a conseqüente libertação da hipoteca sobre o prédio B;*

- b) Mandatar o Senhor Presidente da Câmara Municipal de Reguengos de Monsaraz, Dr. José Gabriel Paixão Calixto, em*



MUNICÍPIO DE REGUENGOS DE MONSARAZ

Câmara Municipal

harmonia ao preceituado na alínea a), e b), do n.º 1, do artigo 35.º da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, que aprovou o Regime Jurídico das Autarquias Locais, a outorgar a escritura pública ou o documento particular autenticado de constituição de hipoteca, consoante o que for acordado entre as partes, tendo em conta o disposto no art.º 714.º do Código Civil;

- c) Que seja determinado ao Gabinete Jurídico e de Auditoria e à Divisão Financeira, do Município de Reguengos de Monsaraz, a adoção dos legais procedimentos e atos administrativos, materiais e financeiros inerentes à cabal e integral execução da deliberação que recair sob a presente proposta.”

Outrossim, o Relatório de Benfeitorias realizadas, que se transcreve: -----

RELATÓRIO DE BENFEITORIAS

Requerente: Câmara Municipal de Reguengos de Monsaraz

Âmbito da Avaliação: Balanço Patrimonial

Imóvel: Herdade do Barrocal

Local: Herdade do Barrocal

Métodos de Avaliação – Método dos custos de reposição depreciados (custos correntes)



1. Vista Geral



2. Vista Geral

Valor actual das benfeitorias

71.000,00 €
(Setenta e Um Mil Euros)

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

1

1.1 - Identificação geográfica do imóvel

Morada:	Herdade do Barrocal
Freguesia:	Telheiro
Concelho:	Reguengos de Monsaraz
Distrito:	Évora





MUNICÍPIO DE REGUENGOS DE MONSARAZ

Câmara Municipal

1.2 - Identificação predial do imóvel

Matriz	Descrição predial	Data dos elementos Fornecidos
Urbana:	Elementos não Fornecidos	-
Rústica	Elementos não Fornecidos	-

CRP	Descrição predial	Data dos elementos
Ficha:	Elementos não Fornecidos	-

OBJECTIVO E PREMISSAS GERAIS

2

2.1 – Objectivos

O presente relatório tem como objectivo o cálculo do valor actual das benfeitorias realizadas no imóvel pelo requerente ao longo do tempo.

2.2 – Benfeitorias

Como benfeitorias consideramos todos os trabalhos susceptíveis de gerarem mais valias na utilização, valor ou funcionalidade de um bem móvel ou imóvel.

Neste caso concreto, considerámos que as mais valias geradas correspondem ao valor das benfeitorias ou custo para realizar as mesmas. Na nossa opinião, não seria correcto outro tipo de abordagem uma vez que o valor das mais valias geradas são iguais ao benefício que o utilizador ou potencial comprador do bem obteria caso as realizasse por sua iniciativa e a seu custo pessoal.

MÉTODO DE VALORIZAÇÃO DAS BENFEITORIAS

3

No cálculo ou estimativa de valorização das benfeitorias verificadas, considerámos como adequado o método dos custos de reposição de depreciados.

Basicamente, este método consiste na determinação do custo actual de construção, reposição ou substituição de uma construção ou equipamento, aplicando-lhe um conjunto de depreciações de acordo com o seu estado actual.

O meio mais coerente, consiste na determinação do custo de repetição da construção actual a preços correntes, sendo por vezes impossível efectuar uma reprodução fiel das características do imóvel ou equipamento analisado.

É nestes casos, onde evidência da incoerência da aplicação de técnicas ou materiais de construção desactualizados sobressai na reprodução idêntica de determinado imóvel que, se determina com o máximo de rigor possível o custo de reconstrução do mesmo recorrendo a tecnologias e materiais de construção actuais.

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS

4

Premissas aplicadas aos cálculos efectuados

O trabalho de avaliação teve por base uma visita detalhada à propriedade durante o mês de Novembro de 2013, de modo a verificar as benfeitorias realizadas pelo requerente.

Durante a visita à propriedade fomos informados por responsável da Câmara Municipal de Reguengos sobre quais os trabalhos/benfeitorias realizadas sendo que, sempre que possível, se procedeu ao levantamento das quantidades e características das construções ou equipamentos a valorizar.

Face ao curto prazo dado para a conclusão do trabalho e inviabilidade da quantificação de alguns trabalhos/benfeitorias realizadas sem recurso a métodos invasivos (demolições) bem como acesso em segurança a alguns equipamentos, não foi



MUNICÍPIO DE REGUENGOS DE MONSARAZ

Câmara Municipal

possível verificar ou obter informações sobre alguns dos itens valorizados, sendo que nesses casos se optou por valorizar de acordo a sensibilidade do avaliador.

LEVANTAMENTO DAS BENFEITORIAS

5

N.º	FOTOS	ESCRICÃO DA BENFEITORIA E TRABALHOS AFECT	AFERIÇÃO	QUANTIDADE	V. UNIT.	V. TOTAL	DEPRECIACÃO	VALOR ACTUAL
1		Instalação da PT	Unidades	1	15.000 €	15.000 €	30%	10.500 €
		Trabalho inerente	Unidades	1	1.500 €	1.500 €	0%	1.500 €
2		Armários/quadros eléctricos	Unidades	1	65 €	65 €	30%	46 €
		Trabalhos inerentes	Unidades	1	125 €	125 €	0%	125 €
3		Armários/quadros eléctricos	Unidades	1	80 €	80 €	30%	56 €
		Trabalhos inerentes	Unidades	1	250 €	250 €	0%	250 €
4		Postes de suporte (8m)	Unidades	26	200 €	5.200 €	40%	3.120 €
		Trabalhos inerentes de fixação	Unidades	26	75 €	1.950 €	0%	1.950 €
5		Cabos eléctricos	m	930	8 €	7.440 €	20%	5.952 €
		Trabalhos inerentes de fixação	Unidades	26	50 €	1.300 €	0%	1.300 €
6		Luminárias + lâmpadas	Unidades	22	100 €	2.200 €	30%	1.540 €
		Trabalhos inerentes de instalação	Unidades	22	15 €	330 €	0%	330 €



MUNICÍPIO DE REGUENGOS DE MONSARAZ

Câmara Municipal

N.º	FOTOS	ESCRICÇÃO DA BENEFITORIA E TRABALHOS AFECT	AFERIÇÃO	QUANTIDADE	V. UNIT.	V. TOTAL	DEPRECIACÃO	VALOR ACTUAL
7		Trabalhos de terraplanagem inerentes à construção de caminho rural	m3	975	8 €	7.800 €	25%	5.850 €
8		Muros em alvenaria na entrada	m2	70	24 €	1.680 €	20%	1.344 €
9		Portão da entrada Trabalhos inerentes de fixação	Unidades Unidades	1 1	1.500 € 250 €	1.500 € 250 €	15% 0%	1.275 € 250 €
10		Portão de acesso ao monte Trabalhos inerentes de fixação	Unidades Unidades	1 1	1.500 € 250 €	1.500 € 250 €	15% 0%	1.275 € 250 €
11		Poços artesanios Edificação de apoio e protecção da bomba	Unidades Unidades	2 1	7.500 € 1.500 €	15.000 € 1.500 €	20% 30%	12.000 € 1.050 €
12		Recuperação de 2 fogos habitacionais	m2	120	175 €	21.000 €	30%	14.700 €
13		Furo artesiano	Unidades	1	7.500 €	7.500 €	15%	6.375 €

Segundo estes levantamentos considerámos um custo de construção a novo no valor de 93.420 Euros para a construção dos



MUNICÍPIO DE REGUENGOS DE MONSARAZ

Câmara Municipal

benfeitorias descritas e um valor de 71.000 Euros atendendo ao valor actual e depreciação dessas mesmas benfeitorias

CONCLUSÃO

6

Dado o exposto anteriormente e tendo em conta a localização do imóvel, suas características, áreas de construção e actual situação do mercado imobiliário, actualmente fixa-se para o mesmo os seguintes valores:

Valor das Benfeitorias	71.000,00 €
Atendendo ao estado e uso potencial do terreno	(Setenta e Um Mil Euros)

E ainda, os Relatórios de Avaliação dos prédios dados como garantia real de pagamento, que, igualmente, se transcrevem: -----

RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO

Requerente: Câmara Municipal de Reguengos de Monsaraz

Âmbito da Avaliação: Balanço Patrimonial

Imóvel: Lote de terreno com origem em artigos diversos

Local: Rua D. Dores Leal – Reguengos de Monsaraz – Lote A

Métodos de Avaliação – Método dos custos de Construção

– Método Comparativo de Mercado

– Método do Valor Residual do Uso do Solo



1. Vista Geral



2. Vista Geral

Valor de Mercado
Atendendo ao estado e uso potencial do terreno

196.000,00 €
(Cento e Noventa e Seis Mil Euros)

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

1

1.1 - Identificação geográfica do imóvel

Morada:	Rua D. Dores Leal – Estrada de Circunvalação
Freguesia:	Reguengos de Monsaraz
Concelho:	Reguengos de Monsaraz
Distrito:	Évora



MUNICÍPIO DE REGUENGOS DE MONSARAZ

Câmara Municipal



1.2 - Identificação predial do imóvel

Matriz	Descrição predial	Data dos elementos Fornecidos
Urbana:	Artigos 2681, 2682, 2683, 2684, 2685 e 2727	05-08-2013
Rústica	Não se adequa	-

CRP	Descrição predial	Data dos elementos
Ficha:	Elementos não Fornecidos	-

1.3 – Identificação camarária

Deferimento do loteamento:	Elementos não fornecidos (ainda não existe)
Licença de construção n.º:	Elementos não fornecidos
Licença de utilização n.º:	Elementos não fornecidos (ainda não existe)
Alvará de loteamento:	Elementos não fornecidos (ainda não existe)
Ficha técnica:	Elementos não fornecidos (ainda não existe)

1.4 – Confrontações

Norte:	Estrada de Circunvalação
Sul:	Prédio Contíguo
Este:	Estrada de Circunvalação
Oeste:	Prédio Contíguo

OBJECTIVO E PREMISSAS GERAIS

2

2.1 – Objectivos

O presente relatório tem como objectivo o cálculo do valor do imóvel com base no seu uso e estado actual e/ou seu uso potencial



MUNICÍPIO DE REGUENGOS DE MONSARAZ

Câmara Municipal

sendo que prevalecerá aquele que melhor se ajustar ao valor óptimo de mercado. Desta forma calculou-se o PVT atendendo ao seu VALOR DE MERCADO [S-4 (EVS-2003) e Artº 49 (2) da Directiva Comunitária - 91/674/CEE e seguintes], usando-se os métodos mais adequados ao comportamento actual do mercado e às características da propriedade.

Os cálculos e a formação dos técnicos intervenientes estão ainda de acordo as normas e exigências do Regulamento da CMVM n.º 01/05 que rege os Critérios de Avaliação e Peritos Avaliadores de imóveis de Fundos de Investimento.

2.2 – Premissas gerais

Estabelecemos como premissas gerais do presente relatório de avaliação todas as:

2.2.1 - Características construtivas e tipológicas verificadas na visita efectuada ao imóvel

2.2.2 - Enquadramento jurídico em relação à utilização e ocupação do imóvel, com base nas informações fornecidas pelo requerente e proprietário do presente relatório de avaliação.

2.2.3 - Dados recolhidos no terreno sobre tendências e valores de mercado para imóveis de características semelhantes

2.2.4 – PDM em vigor, nomeadamente no que diz respeito há potencialidade de construção e reconversão do uso dos solos em análise no presente relatório

MÉTODOS DE AVALIAÇÃO

3

De acordo com as exigências do Regulamento da CMVM n.º 01/05 que rege os Critérios de Avaliação e Peritos Avaliadores de imóveis de Fundos de Investimento foram utilizados dois métodos de avaliação devidamente fundamentados e adequados à situação legal do imóvel.

3.1 – Método dos Custos de Construção

O Método dos Custos permite determinar o custo actual de construção, reposição ou substituição de uma construção, aplicando-lhe um conjunto de depreciações de acordo com o seu estado actual.

O meio mais coerente, consiste na determinação do custo de repetição da construção actual a preços correntes, sendo por vezes impossível efectuar uma reprodução fiel das características do imóvel analisado.

É nestes casos, onde evidência da incoerência da aplicação de técnicas ou materiais de construção desactualizados sobressai na reprodução idêntica de determinado imóvel que, se determina com o máximo de rigor possível o custo de reconstrução do mesmo recorrendo a tecnologias e materiais de construção actuais.

Este método baseia-se na decomposição de todos os factores inerentes à construção de um imóvel de características tipológicas e construtivas semelhantes, ou idênticas, ao imóvel em análise num tempo presente.

A estes valores serão ainda afectos todos os custos indirectos e taxas legais necessárias à implementação do imóvel em solo urbano, rústico ou industrial.

Este método destaca-se por permitir o calculo de reposição a novo de um bem ou o valor comercial do mesmo em zonas pouco propícias ao mercado imobiliário.

O **Método dos Custos** baseia-se na decomposição dos seguintes custos inerentes à construção de uma propriedade:

1. O valor do Solo Urbano - Valor do Solo e custos de urbanização.

2. O valor da Construção - Custo geral da construção dos edificios, infra-estruturas domésticas e benfeitorias.



MUNICÍPIO DE REGUENGOS DE MONSARAZ

Câmara Municipal

3. O valor de Custos Indirectos - Honorários dos Técnicos envolvidos, gestão de obra, licenças, taxas municipais e custos financeiros.

As construções, de um modo natural, sofrem ao longo do tempo um processo progressivo de depreciação, tratando-se de um aumento de valor diferencial entre a construção no estado actual e o valor do estado em novo, fundamentado pelos seguintes tipos de factores depreciativos de:

Ordem Física - factores depreciativos devido a causas físicas e mecânicas, motivadas pela utilização intensiva, exposição ambiental, falta de manutenção.

Ordem Funcional - factores depreciativos devido a inadaptações tipológicas que dificultam a funcionalidade dos espaços construídos.

Ordem Económica - factores depreciativos caracterizados pela perda de valor devido a factores inerentes às evoluções do mercado e coroas urbanas.

O valor final da construção (edifícios e estruturas) e benfeitorias, é determinado pela diferença entre o valor obtido para a reposição no estado novo e o valor para reposição da qualidade construtiva e tipológica, e referenciado às taxas nominais de depreciação.

3.2 – Método de mercado

O Método de Mercado consiste no cálculo comparativo do valor de um imóvel em função dos dados relativos à transacção de imóveis com características semelhantes ou comparáveis. O uso deste método, após uma homogeneização cuidada dos dados directamente recolhidos do mercado, indicam uma tendência quantificável dos valores de mercado para bens imobiliários com características semelhantes durante um determinado intervalo de tempo e condições homogéneas.

Este método, sempre que possível, deverá traduzir uma estimativa de valor baseada em cálculos que respeitem as variações mínimas e máximas da amplitude da amostra recolhida no terreno, nomeadamente no que concerne aos limites máximos e mínimos dos desvios padrões e coeficientes de variação da amostra.

3.3 – Método do Valor Residual do Solo

O método que conduz à determinação do Valor Residual do Solo, tem por base o pressuposto da utilização mais intensiva e racional, segundo as premissas aprovadas pelas entidades com jurisdição sobre o imóvel e considerando que o mesmo se encontra expectante (livre de construções salvaguardas e compromissos urbanísticos de carácter público).

O Método do Valor Residual conduz à determinação do valor do Solo Urbano, deduzindo do conjunto das receitas potencialmente geradas no empreendimento, os custos necessários à execução física do edificado, infra-estruturas e obras de urbanização necessárias, bem como os custos indirectos. O valor do Terreno é, desta forma, o resultado de uma diferença de valores em que as Receitas são obtidas por Comparação e Capitalização de Rendimentos, os Custos Reais são os praticados pela Construção Civil e os encargos indirectos afectos.

É considerada a infra-estruturação da área de solo, a construção do edificado e sua venda total, sendo estas etapas faseadas ao longo de períodos de tempo estimados em função das características do projecto e realidade económica na envolvente.

Os custos e as receitas do empreendimento são considerados como valores constantes e referenciados a 2013. É aplicada uma margem sobre os custos de construção e valor de venda para custos de gestão administrativa, promoção e comercialização, adaptados à realidade do empreendimento.



MUNICÍPIO DE REGUENGOS DE MONSARAZ

Câmara Municipal

Tendo em atenção o carácter temporal de desenvolvimento do empreendimento estudou-se a rentabilidade global a partir de uma análise de fluxos de caixa (cash-flow) com base no mercado local e a sua implementação (Fluxo Temporal de Rendimentos). É incluído na análise da rentabilidade o valor corrente de mercado do solo a avaliar e contabilizado como um custo a assumir e a integrar no momento inicial do empreendimento (Valor Residual).

VALORES DE AVALIAÇÃO

4

4.1 - Valor de mercado

Montante pelo qual se estima que uma propriedade adequadamente publicitada seja transaccionada à data da avaliação entre um comprador e um vendedor interessados cada um dos quais actuando independentemente um do outro, com prudência, sem coacção e com pleno conhecimento do mercado.

4.2 - Valor de venda imediata

Valor gerado em função da relação entre o valor de mercado e uma série temporal de depreciação financeira, pelo qual um potencial vendedor estará disponível para negociar ou alienar determinado património imobiliário atendendo a uma necessidade urgente de vender, ou à perda do custo de oportunidade de capitalização do valor investido.

V_i = valor de liquidação;

V_m = valor de mercado;

t = taxa de juro ou rentabilidade considerada; 10 %

n = número de dias previstos para a alienação do imóvel

$$V_i = \frac{V_m}{1 + \left(\frac{t}{100} \times \frac{n}{360} \right)}$$

PARÂMETROS QUALITATIVOS

5

5.1 – Caracterização geográfica

O imóvel situa-se no centro da localidade de Reguengos de Monsaraz, junto ou perto de todos os serviços e equipamentos disponíveis na localidade.

A localidade de Reguengos de Monsaraz situa-se a pouco mais de 30 min de Évora, capital de Distrito. Também a pouco mais de 15 km encontra-se ainda Monsaraz, vila com elevada notoriedade turística a nível Nacional e Internacional devido à sua beleza arquitectónica e oferta impar de paisagens sobre a albufeira de Alqueva e planícies Alentejanas.

As acessibilidades ao imóvel são boas e o estacionamento razoável.

5.2 – Caracterização do edificado envolvente

A Idade média do edificado existente ronda os 20 a 30 anos na localidade onde se insere o imóvel, média esta influenciada pela idade de imóveis bastante mais antigos e outros mais recentes. Na prática a zona caracteriza-se por imóveis de várias idades e até níveis de conservação. De forma mais clara, é evidente a idade mais avançada dos imóveis implantados a poente da estrada de circunvalação e imóveis com idade recente a nascente da estrada de circunvalação.

Na zona em concreto, a natureza predominante dos imóveis existentes caracteriza-se através da existência de moradias unifamiliares geminadas, contudo, a existência de alguns prédios centenários e até devido a algumas recuperações/reconversões



MUNICÍPIO DE REGUENGOS DE MONSARAZ

Câmara Municipal

recentes na zona, a volumetria da zona é influenciada pela existência de cérceas elevadas não sendo, no nosso entender, desajustado o enquadramento de prédios multifamiliares nos terrenos em análise uma vez que pensamos ser possível manter ou até contribuir para a harmonia e o equilíbrio arquitectónico da zona.

Estado de conservação do edificado envolvente é razoável sendo evidente a existência de 2 zonas com dito anteriormente.

O Layout arquitectónico predominante caracteriza por linhas ajustadas à época na zona poente à estrada de circunvalação e linhas mais contemporâneas nas construções a Nascente da estrada de circunvalação.

A Promoção de novos empreendimentos perdeu alguma dinâmica nos últimos anos, aconselhando-se cautela na promoção de novos projectos imobiliários de carácter habitacional.

As tipologias predominantes na zona ou localidade variam entre os T1 e T3 nos apartamentos e T3 a T4 para Moradias sendo a tipologia mais comum a T3.

A Qualidade da construção local não sendo má, é na generalidade de nível corrente sobressaindo algumas promoções do nível superior nas auto-construções e, essencialmente, apenas e só nas construções das moradias unifamiliares.

Como equipamento interior de referência salientamos o investimento em:

- Vidros duplos
- Lareira com recuperador
- Pré instalação de ar condicionado
- Roupeiros embutidos
- Cozinha equipada
- Pavimentos Flutuantes com revestimento em madeira
- Video porteiro

5.4 – Identificação e Enquadramento do projecto imobiliário previsto no cálculo do valor residual do terreno

Caracterização do projecto

- Não nos foi apresentado qualquer projecto imobiliário para o terreno em questão.
- Todos os dados, premissas e conclusões são estimadas através da sensibilidade do avaliador e das potencialidades construtivas da zona, enquadramento geométrico do terreno, acessibilidades e volumetria da zona.
- As áreas edificadas consideradas foram também estimadas com base na sensibilidade do avaliador e potencialidades construtivas descritas para a zona após consulta do departamento técnico da Câmara municipal de Reguengos.

Resumo urbanístico considerado:

- | | |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| • Área de terreno a lotear: | 900 m ² |
| • Índice de implantação considerado: | 65% |
| • Área de implantação considerada: | 585 m ² |
| • N.º de pisos considerados: | 3 (rés do chão, 1.º e 2.º andar) |



MUNICÍPIO DE REGUENGOS DE MONSARAZ

Câmara Municipal

• Área bruta privativa considerada:	1.755 m ²
• Área bruta dependente considerada:	666 m ²
• N.º de fogos considerados:	19 fogos habitacionais
• N.º de estacionamentos considerados em cave:	26
• Área destinada a espaços verdes:	315 m ²

Descrição geral do loteamento:

- 5 Apartamentos com tipologia T1 com 60 m² de área bruta privativa, 3 m² destinados a varandas e 6 m² correspondentes a zonas comuns de acesso vertical. Ao nível da cave considerámos 12 m² para estacionamento e 3 m² para arrecadação. Valor de venda ao público considerado: 55.000 Eur
- 7 Apartamentos com tipologia T2 com 80 m² de área bruta privativa, 3 m² destinados a varandas e 6 m² correspondentes a zonas comuns de acesso vertical. Ao nível da cave considerámos 12 m² para estacionamento e 3 m² para arrecadação. Valor de venda ao público considerado: 70.000 Eur
- 7 Apartamentos com tipologia T3 com 110 m² de área bruta privativa, 3 m² destinados a varandas e 6 m² correspondentes a zonas comuns de acesso vertical. Ao nível da cave considerámos 24 m² para estacionamentos e 3 m² para arrecadação. Valor de venda ao público considerado: 89.000 Eur

Pontos fortes:

- Localização
- Acessos
- Potencialidade de construção
- Equipamento existente na envolvente
- Serviços existentes na envolvente
- Enquadramento da envolvente no projecto apresentado

Pontos fracos:

- Dinâmica actual do mercado local e Nacional

5.5 – Caracterização e Identificação do público alvo

- Classe média e média baixa.

PROSPECÇÃO DE MERCADO

6

Foi efectuada uma prospecção de mercado nas diversas zonas, para recolher valores de venda de produtos imobiliários semelhantes ao estudado, de modo a podermos concluir quais os valores reais que melhor se ajustam ao imóvel considerado neste estudo.

No ajustamento dos valores unitários teve-se em consideração factores como localização, dimensões, acessos e prestígio da zona, bem como as características intrínsecas e extrínsecas do imóvel.



MUNICÍPIO DE REGUENGOS DE MONSARAZ

Câmara Municipal

Apartamentos T1

	VALORES DE OFERTA	ÁREAS DESCRITAS
Mínimo	55.000 €	55 m2
Médio	60.000 €	61 m2
Máximo	65.000 €	66 m2

Apartamentos T2

	VALORES DE OFERTA	ÁREAS DESCRITAS
Mínimo	80.000 €	75 m2
Médio	90.000 €	79 m2
Máximo	100.000 €	83 m2

Apartamentos T3

	VALORES DE OFERTA	ÁREAS DESCRITAS
Mínimo	83.000 €	86 m2
Médio	97.500 €	92 m2
Máximo	112.000 €	97 m2

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS 7

7.1 – Premissas aplicadas aos cálculos efectuados

O trabalho de avaliação teve por base uma visita detalhada à propriedade durante o mês de Novembro de 2013, de modo a verificar quais os principais factores determinantes na sua valorização, tal como localização, acessos, dimensão e características topográficas.

Tivemos ainda como referência os valores de mercado praticados relativamente a imóveis semelhantes e comparáveis aos imóveis objecto de avaliação, tendo em consideração os respectivos usos potenciais considerados.

Foi consultada toda a documentação fornecida pelo Cliente, nomeadamente plantas de localização com limite do terreno e cadernetas prediais.

As áreas estimadas para cada tipologia foram estimadas por nós, atendendo ao uso previsto para cada lote de terreno e sua melhor distribuição. Esta pode ser considerada subjectiva uma vez que um projectista ou promotor diferente poderá entender dar um uso diferente às áreas potenciais edificáveis no loteamento.

Nos custos de construção já contemplámos todos custos correntes de construção, os movimentos de terras, infraestruturização, custos de comercialização e todos os custos inerentes ao desenvolvimento do empreendimento.

A metodologia utilizada resultou da tentativa de harmonização dos vários factores e pressupostos que condicionam a avaliação, identificadas na fase de caracterização, tendo-se articulado as metodologias usualmente aplicadas na avaliação do património com as características da região.

Foram utilizados métodos de tratamento estatístico de comparação, sintéticos, beta ou análises de regressão.

Foi considerado que o imóvel se encontra livre de quaisquer ónus ou encargos. Nos montantes utilizados foram considerados valores de IVA mas não foi considerado qualquer valor inerente à retenção de IRC, derrama ou outros.



MUNICÍPIO DE REGUENGOS DE MONSARAZ

Câmara Municipal

7.2 – Análise de mercado

Foi efectuada uma prospecção de mercado nas diversas zonas, para recolher valores de venda de produtos imobiliários semelhantes ao estudado, de modo a podermos concluir quais os valores reais que melhor se ajustam ao imóvel considerado neste estudo.

No ajustamento dos valores unitários teve-se em consideração factores como localização, dimensões, acessos e prestígio da zona, bem como as características intrínsecas e extrínsecas do imóvel.

A prospecção de mercado permitiu-nos concluir qual a situação de oferta e procura que se verifica na zona.

Na região onde se enquadra o imóvel em estudo existe alguma oferta de propriedades desta dimensão ou semelhantes, para venda com características comparáveis.

A oferta é elevada e o tempo de venda longo, factos estes que influenciam directa e economicamente o projecto de investimento.

CÁLCULOS

8

8.1 - Método dos Custos de Construção e Método Comparativo

QUADRO DE AVALIAÇÃO I.1 - DESENVOLVIMENTO URBANÍSTICO DA PROPRIEDADE							10 de Novembro de 2013	
Requerente: Município de Reguengos de Monsaraz	N.º de fogos considerados	Área Bruta de construção Estimada	Custos de construção com IVA		Valor de mercado potencial (2013)		Custo de demolições, Movimentos de terras e infra-estruturas	
Rua D. Dores Leal - Estrada de circunvalação - Lote A Reguengos de Monsaraz			Unitário m2/AB	Total Euros	Unitário m2/AB	Total Euros	Unitário m2/terreno	Total Euros
Infra-estruturas, demolições, Muros, Acessos		900					15	13.500
Arranjos exteriores e zonas verdes (35%)		315					45	14.175
Áreas de projecto e tipologias previstas ou consideradas								
Prédios Multifamiliares (3 pisos)								
Áreas de circulação comum em cave		211	125	26.325	0	0		
Apartamentos T1								
	5,0			166.500		275.500		
Área bruta privativa		60	500	30.000	835	50.100		
Varandas		3	150	450	0	0		
Lugar de estacionamento		12	100	1.200	295	3.500		
Arrecadação		3	150	450	500	1.500		
Zonas comuns		6	200	1.200	0	0		
Apartamentos T2								
	7,0			289.100		497.000		
Área bruta privativa		80	475	38.000	825	66.000		
Varandas		3	150	450	0	0		
Lugar de estacionamento		12	100	1.200	295	3.500		
Arrecadação		3	150	450	500	1.500		
Zonas comuns		6	200	1.200	0	0		
Apartamentos T3								
	7,0			378.000		625.800		
Área bruta privativa		110	450	49.500	750	82.500		
Varandas		3	150	450	0	0		
Lugar de estacionamento (2 unid)		24	100	2.400	225	5.400		
Arrecadação		3	150	450	500	1.500		
Zonas comuns		6	200	1.200	0	0		
TOTAL		545		859.925		1.398.300		28.000



MUNICÍPIO DE REGUENGOS DE MONSARAZ

Câmara Municipal

Segundo estes métodos considerámos um custo de construção a novo no valor de 859.000 Euros para a construção dos fogos previstos e um valor de 28.000 Euros para infra-estruturas e arranjos exteriores.

O valor de mercado para as construções previstas ascende aos 1.398.300 Euros.

8.2 – Método do Valor Residual do Solo

Para o cálculo do valor do solo pelo método do seu valor residual, foram utilizados os valores de mercado para o tipo de construção prevista naquela zona referentes à transacção de imóveis.

Nestes cálculos foram tidas em conta algumas particularidades, nomeadamente:

1. Custos de construção médios;
2. Valores de transacção estimados de acordo com empreendimentos recentes em zonas semelhantes;
3. Custos com taxas e licenças de acordo com o Regulamento em vigor;
4. Custos financeiros devido às taxas actuais e correspondentes ao mês de Setembro de 2007
5. Edificabilidade potencial de acordo com o parecer da CM de Reguengos de Monsaraz.

Foram ainda levados em conta no cálculo da taxa de actualização e VAL (Valor actual Líquido) do projecto:

1. Taxa de Inflação de 2012
2. Prémio de risco inerente a activos sem risco (2012)
3. Custo oportunidade, ou rentabilidade mínima esperada (2012) – Fonte - Mercados de capitais e fundos do tesouro
4. Anos previstos para a construção
5. Faseamento das vendas – relação custos/receitas
6. IMT

Métodos e fórmulas:

Taxa de actualização

A Taxa de Actualização é também conhecida por custo de oportunidade do capital ou taxa mínima de rentabilidade do projecto. Não é mais do que a rentabilidade que o investidor exige para implementar um projecto de investimento e irá servir para actualizar os cash flows gerados pelo mesmo.

Composição da Taxa de Actualização

A Taxa de Actualização é constituída por três componentes (taxas):

$$TA = [(1+T1) x (1+T2) x (1+T3)] - 1$$

1. T1 : [Rendimento real] - corresponde à remuneração real desejada para os capitais próprios (normalmente utiliza-se a taxa de remuneração real de activos sem risco).
2. T2 : [Prémio de Risco] - consiste no prémio anual de risco. Corresponde à taxa dependente da evolução económica, financeira, global e sectorial do projecto, bem como ao montante total envolvido no projecto.
3. T3 : [Inflação] - taxa de inflação.

Esta componente apenas fará parte da taxa de actualização quando os cash flows do projecto estiverem calculados a preços



MUNICÍPIO DE REGUENGOS DE MONSARAZ

Câmara Municipal

correntes, isto é, com a inflação.

Valor actual líquido:

O método do cálculo do VAL tem em conta o valor temporal do dinheiro, pelo que é necessário sujeitar os cash flows a um factor de actualização (1 + Taxa de Actualização).

Este critério traduz-se no cálculo do somatório dos cash flows (CFK) anuais, actualizados à Taxa de Actualização (TA):

Um projecto de investimento é constituído por três partes distintas:

1. Ano de Investimento;
2. Anos do Projecto;
3. Ano de Desinvestimento;

O Ano de Investimento corresponde ao ano em que se procede ao investimento necessário para implementar o projecto (Ex.: compra de equipamentos, compra de terrenos e edifícios, etc.).

Os Anos do Projecto correspondem aos anos efectivos do desenvolvimento do empreendimento, ou seja, são os anos em que o empreendimento apresenta proveitos e custos.

O Ano de Desinvestimento corresponde ao ano de venda da totalidade do empreendimento.

No caso de não existir valor de mercado para um determinado bem, deverá considerar-se o seu Valor Residual.

Valor Residual = Valor de Aquisição - Amortizações Acumuladas

Quando um bem do imobilizado é vendido, origina:

- Uma mais-valia, quando o valor da venda é superior ao valor líquido contabilístico;
- Uma menos-valia, quando o valor da venda é inferior ao valor líquido contabilístico.

As mais-valias e as menos-valias são consideradas, respectivamente, uma receita ou uma despesa do exercício em que se originam, sendo o seu saldo, como tal, tributado normalmente pelo imposto sobre o rendimento.

IRC ± Valias = (Valor de Venda - Valor Residual) x (Taxa de IRC)

Na prática, desinveste-se pelo valor de venda no ano após o fim da sua vida útil e, nesse mesmo ano, determina-se o IRC gerado pela sua mais ou menos valia.

Podemos então definir o método do VAL através da seguinte fórmula:

$$VAL = \sum_{k=0}^N \frac{CF_k}{(1+TA)^k}$$

- CF_k - Cash Flow do período K (Inclui a componente de investimento, exploração e desinvestimento)
- N - Número de anos do projecto de investimento (Inclui a componente de investimento, exploração e desinvestimento)
- TA - Taxa de Actualização

Cálculos:



MUNICÍPIO DE REGUENGOS DE MONSARAZ

Câmara Municipal

QUADRO 1.2 CALCULO DO VALOR RESIDUAL DO SOLO							
MAPA DE FLUXOS DE CAIXAS.							
Valores expressos em euros a preços constantes 2013							
	Ano	Ano	Ano	Ano	Ano	Ano	
	1	2	3	4	5	6	
Rua D. Doria Leal - Estrada de circulação - Lote A							
Reguengos de Monsaraz							
CUSTOS							TOTAIS
- FASEAMENTO/TEMPO-							
DEMOLICOES E INFRAESTRUTURACAO							
* Movimentação terras/preparação/infraestruturação	100%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
* Construção Nova	50%	50%	0%	0%	0%	0%	100%
- FASEAMENTO/CUSTOS-							
DEMOLICOES E INFRAESTRUTURACAO							
* Movimentação terras/preparação/infraestruturação	28.000	0	0	0	0	0	28.000
* Construção Nova	429.963	429.963	0	0	0	0	859.925
Sub-total 1	457.963	429.963	0	0	0	0	887.925
- CUSTOS INDIRECTOS -							
Projectos, Arquitectura e Sistemas	3,0%	26.638					26.638
Taxas Municipais e Licenças	2,5%	22.198					22.198
Promocao/comercializ./publicidade	3,0%	2.097	8.390	12.585	12.585	4.195	41.949
Encargos financeiros (Novembro de 2013)	4,0%	15.522	6.012	0	0	0	21.534
Sub-total 2	12,5%	66.455	14.402	12.585	12.585	4.195	110.221
TOTAL DE CUSTOS		524.418	444.364	12.585	12.585	4.195	998.146
QUADRO 1.3 CALCULO VALOR RESIDUAL DO SOLO							
MAPA DE FLUXOS DE CAIXAS.							
Valores expressos em euros a preços constantes 2013							
	Ano	Ano	Ano	Ano	Ano	Ano	
	1	2	3	4	5	6	
VENDAS/RECEITAS							TOTAIS
- FASEAMENTO/TEMPO-							
* Faseamento das Vendas (escrituras)	5%	20%	30%	30%	10%	5%	100%
* TOTAL DE RECEITAS	69.915	279.660	419.490	419.490	130.830	69.915	1.398.300
* RECEITAS ATRIBUÍVEIS TERRENO	(454.503)	(164.704)	406.905	406.905	135.635	69.915	400.154
* TAXA DE ACTUALIZAÇÃO	8,0%						
* VALOR ACTUAL LÍQUIDO	196.000						

8.3 – Viabilidade económica

Análise do resultado do VAL

VAL > 0 - Estamos perante um projecto economicamente viável, uma vez que o VAL superior a 0 permite cobrir o investimento inicial, bem como a remuneração mínima exigida pelo investidor (TA), e ainda gerar um excedente financeiro.

VAL = 0 - O projecto é economicamente viável, uma vez que permite a completa recuperação do investimento inicial, bem como a obtenção mínima exigida pelos investidores (TA). Podemos concluir que um projecto com um VAL = 0 corre sérios riscos de se tornar inviável.

VAL < 0 - Estamos perante um projecto economicamente inviável.

Quanto maior for o VAL, maior será a probabilidade do projecto ser viável economicamente, já que um VAL positivo significa que as receitas geradas são superiores aos custos.

CONCLUSÃO – Atendendo ao seu estado e uso Potencial

9

Dado o exposto anteriormente e tendo em conta a localização do imóvel, suas características, áreas de construção e actual situação do mercado imobiliário, actualmente fixa-se para o mesmo os seguintes valores:



MUNICÍPIO DE REGUENGOS DE MONSARAZ

Câmara Municipal

Valor de Mercado
Atendendo ao estado e uso potencial do terreno

196.000,00 €
(Cento e Noventa e Seis Mil Euros)

CONDICIONALISMOS

10

A Avaliação foi efectuada no pressuposto de verificarem determinadas condições legais e de utilização, que não foi possível verificar no período de elaboração do trabalho.

Assim os resultados obtidos ficam condicionados à apresentação dos seguintes documentos:

- Alvará do loteamento
- Licença de Construção
- Certidão de teor

Informamos ainda que no presente relatório de avaliação assumimos como regulares as seguintes condicionantes:

- Condicionantes geotécnicas favoráveis às construções previstas
- Condicionantes ambientais favoráveis ao desenvolvimento do empreendimento

RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO

Requerente: Câmara Municipal de Reguengos de Monsaraz

Âmbito da Avaliação: Balanço Patrimonial

Imóvel: Lote de terreno com origem em artigos diversos

Local: Rua D. Dores Leal – Reguengos de Monsaraz – Lote B

Métodos de Avaliação – **Método dos custos de Construção**

– **Método Comparativo de Mercado**

– **Método do Valor Residual do Uso do Solo**



1. Vista Geral



2. Vista Geral

Valor de Mercado
Atendendo ao estado e uso potencial do terreno

217.000,00 €
(Duzentos e Dezassete Mil Euros)



MUNICÍPIO DE REGUENGOS DE MONSARAZ

Câmara Municipal

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

1

1.1 - Identificação geográfica do imóvel

Morada:	Rua D. Dores Leal – Estrada de Circunvalação – Lote B
Freguesia:	Reguengos de Monsaraz
Concelho:	Reguengos de Monsaraz
Distrito:	Évora



1.2 - Identificação predial do imóvel

Matriz	Descrição predial	Data dos elementos Fornecidos
Urbana:	Artigos 2681, 2682, 2683, 2684, 2685 e 2727	05-08-2013
Rústica:	Não se adequa	-

CRP	Descrição predial	Data dos elementos
Ficha:	Elementos não Fornecidos	-

1.3 – Identificação camarária

Deferimento do loteamento:	Elementos não fornecidos (ainda não existe)
Licença de construção n.º:	Elementos não fornecidos
Licença de utilização n.º:	Elementos não fornecidos (ainda não existe)
Alvará de loteamento:	Elementos não fornecidos (ainda não existe)
Ficha técnica:	Elementos não fornecidos (ainda não existe)

1.4 – Confrontações

Norte:	Estrada de Circunvalação
Sul:	Prédio Contíguo
Este:	Estrada de Circunvalação
Oeste:	Prédio Contíguo



MUNICÍPIO DE REGUENGOS DE MONSARAZ

Câmara Municipal

OBJECTIVO E PREMISSAS GERAIS

2

2.1 – Objectivos

O presente relatório tem como objectivo o cálculo do valor do imóvel com base no seu uso e estado actual e/ou seu uso potencial sendo que prevalecerá aquele que melhor se ajustar ao valor óptimo de mercado. Desta forma calculou-se o PVT atendendo ao seu VALOR DE MERCADO [S-4 (EVS-2003) e Artº 49 (2) da Directiva Comunitária - 91/674/CEE e seguintes], usando-se os métodos mais adequados ao comportamento actual do mercado e às características da propriedade.

Os cálculos e a formação dos técnicos intervenientes estão ainda de acordo as normas e exigências do Regulamento da CMVM n.º 01/05 que rege os Critérios de Avaliação e Peritos Avaliadores de imóveis de Fundos de Investimento.

2.2 – Premissas gerais

Estabelecemos como premissas gerais do presente relatório de avaliação todas as:

2.2.1 - Características construtivas e tipológicas verificadas na visita efectuada ao imóvel

2.2.2 - Enquadramento jurídico em relação à utilização e ocupação do imóvel, com base nas informações fornecidas pelo requerente e proprietário do presente relatório de avaliação.

2.2.3 - Dados recolhidos no terreno sobre tendências e valores de mercado para imóveis de características semelhantes

2.2.4 – PDM em vigor, nomeadamente no que diz respeito há potencialidade de construção e reconversão do uso dos solos em análise no presente relatório

MÉTODOS DE AVALIAÇÃO

3

De acordo com as exigências do Regulamento da CMVM n.º 01/05 que rege os Critérios de Avaliação e Peritos Avaliadores de imóveis de Fundos de Investimento foram utilizados dois métodos de avaliação devidamente fundamentados e adequados à situação legal do imóvel.

3.1 – Método dos Custos de Construção

O Método dos Custos permite determinar o custo actual de construção, reposição ou substituição de uma construção, aplicando-lhe um conjunto de depreciações de acordo com o seu estado actual.

O meio mais coerente, consiste na determinação do custo de repetição da construção actual a preços correntes, sendo por vezes impossível efectuar uma reprodução fiel das características do imóvel analisado.

É nestes casos, onde evidência da incoerência da aplicação de técnicas ou materiais de construção desactualizados sobressai na reprodução idêntica de determinado imóvel que, se determina com o máximo de rigor possível o custo de reconstrução do mesmo recorrendo a tecnologias e materiais de construção actuais.

Este método baseia-se na decomposição de todos os factores inerentes à construção de um imóvel de características tipológicas e construtivas semelhantes, ou idênticas, ao imóvel em análise num tempo presente.

A estes valores serão ainda afectos todos os custos indirectos e taxas legais necessárias à implementação do imóvel em solo urbano, rústico ou industrial.

Este método destaca-se por permitir o calculo de reposição a novo de um bem ou o valor comercial do mesmo em zonas pouco propícias ao mercado imobiliário.



MUNICÍPIO DE REGUENGOS DE MONSARAZ

Câmara Municipal

O **Método dos Custos** baseia-se na decomposição dos seguintes custos inerentes à construção de uma propriedade:

- 1. O valor do Solo Urbano** - Valor do Solo e custos de urbanização.
- 2. O valor da Construção** - Custo geral da construção dos edifícios, infra-estruturas domésticas e benfeitorias.
- 3. O valor de Custos Indirectos** - Honorários dos Técnicos envolvidos, gestão de obra, licenças, taxas municipais e custos financeiros.

As construções, de um modo natural, sofrem ao longo do tempo um processo progressivo de depreciação, tratando-se de um aumento de valor diferencial entre a construção no estado actual e o valor do estado em novo, fundamentado pelos seguintes tipos de factores depreciativos de:

Ordem Física - factores depreciativos devido a causas físicas e mecânicas, motivadas pela utilização intensiva, exposição ambiental, falta de manutenção.

Ordem Funcional - factores depreciativos devido a inadaptações tipológicas que dificultam a funcionalidade dos espaços construídos.

Ordem Económica - factores depreciativos caracterizados pela perda de valor devido a factores inerentes às evoluções do mercado e coroas urbanas.

O valor final da construção (edifícios e estruturas) e benfeitorias, é determinado pela diferença entre o valor obtido para a reposição no estado novo e o valor para reposição da qualidade construtiva e tipológica, e referenciado às taxas nominais de depreciação.

3.2 – Método de mercado

O Método de Mercado consiste no cálculo comparativo do valor de um imóvel em função dos dados relativos à transacção de imóveis com características semelhantes ou comparáveis. O uso deste método, após uma homogeneização cuidada dos dados directamente recolhidos do mercado, indicam uma tendência quantificável dos valores de mercado para bens imobiliários com características semelhantes durante um determinado intervalo de tempo e condições homogéneas.

Este método, sempre que possível, deverá traduzir uma estimativa de valor baseada em cálculos que respeitem as variações mínimas e máximas da amplitude da amostra recolhida no terreno, nomeadamente no que concerne aos limites máximos e mínimos dos desvios padrões e coeficientes de variação da amostra.

3.3 – Método do Valor Residual do Solo

O método que conduz à determinação do Valor Residual do Solo, tem por base o pressuposto da utilização mais intensiva e racional, segundo as premissas aprovadas pelas entidades com jurisdição sobre o imóvel e considerando que o mesmo se encontra expectante (livre de construções salvaguardas e compromissos urbanísticos de carácter público).

O Método do Valor Residual conduz à determinação do valor do Solo Urbano, deduzindo do conjunto das receitas potencialmente geradas no empreendimento, os custos necessários à execução física do edificado, infra-estruturas e obras de urbanização necessárias, bem como os custos indirectos. O valor do Terreno é, desta forma, o resultado de uma diferença de valores em que as Receitas são obtidas por Comparação e Capitalização de Rendimentos, os Custos Reais são os praticados pela Construção Civil e os encargos indirectos afectos.

É considerada a infra-estruturação da área de solo, a construção do edificado e sua venda total, sendo estas etapas faseadas ao longo de períodos de tempo estimados em função das características do projecto e realidade económica na envolvente.



MUNICÍPIO DE REGUENGOS DE MONSARAZ

Câmara Municipal

Os custos e as receitas do empreendimento são considerados como valores constantes e referenciados a 2013. É aplicada uma margem sobre os custos de construção e valor de venda para custos de gestão administrativa, promoção e comercialização, adaptados à realidade do empreendimento.

Tendo em atenção o carácter temporal de desenvolvimento do empreendimento estudou-se a rentabilidade global a partir de uma análise de fluxos de caixa (cash-flow) com base no mercado local e a sua implementação (Fluxo Temporal de Rendimentos). É incluído na análise da rentabilidade o valor corrente de mercado do solo a avaliar e contabilizado como um custo a assumir e a integrar no momento inicial do empreendimento (Valor Residual).

VALORES DE AVALIAÇÃO

4

4.1 - Valor de mercado

Montante pelo qual se estima que uma propriedade adequadamente publicitada seja transaccionada à data da avaliação entre um comprador e um vendedor interessados cada um dos quais actuando independentemente um do outro, com prudência, sem coacção e com pleno conhecimento do mercado.

4.2 - Valor de venda imediata

Valor gerado em função da relação entre o valor de mercado e uma série temporal de depreciação financeira, pelo qual um potencial vendedor estará disponível para negociar ou alienar determinado património imobiliário atendendo a uma necessidade urgente de vender, ou à perda do custo de oportunidade de capitalização do valor investido.

V_i = valor de liquidação;

V_m = valor de mercado;

t = taxa de juro ou rentabilidade considerada; 10 %

n = número de dias previstos para a alienação do imóvel

$$V_i = \frac{V_m}{1 + \left(\frac{t}{100} \times \frac{n}{360} \right)}$$

PARÁMETROS QUALITATIVOS

5

5.1 – Caracterização geográfica

O imóvel situa-se no centro da localidade de Reguengos de Monsaraz, junto ou perto de todos os serviços e equipamentos disponíveis na localidade.

A localidade de Reguengos de Monsaraz situa-se a pouco mais de 30 min de Évora, capital de Distrito. Também a pouco mais de 15 km encontra-se ainda Monsaraz, vila com elevada notoriedade turística a nível Nacional e Internacional devido à sua beleza arquitectónica e oferta impar de paisagens sobre a albufeira de Alqueva e planícies Alentejanas.

As acessibilidades ao imóvel são boas e o estacionamento razoável.

5.2 – Caracterização do edificado envolvente

A Idade média do edificado existente ronda os 20 a 30 anos na localidade onde se insere o imóvel, média esta influenciada pela idade de imóveis bastante mais antigos e outros mais recentes. Na prática a zona caracteriza-se por imóveis de várias idades e até níveis de conservação. De forma mais clara, é evidente a idade mais avançada dos imóveis implantados a poente da estrada



MUNICÍPIO DE REGUENGOS DE MONSARAZ

Câmara Municipal

de circunvalação e imóveis com idade recente a nascente da estrada de circunvalação.

Na zona em concreto, a natureza predominante dos imóveis existentes caracteriza-se através da existência de moradias unifamiliares geminadas, contudo, a existência de alguns prédios centenários e até devido a algumas recuperações/reconversões recentes na zona, a volumetria da zona é influenciada pela existência de cérceas elevadas não sendo, no nosso entender, desajustado o enquadramento de prédios multifamiliares nos terrenos em análise uma vez que pensamos ser possível manter ou até contribuir para a harmonia e o equilíbrio arquitectónico da zona. .

Estado de conservação do edificado envolvente é razoável sendo evidente a existência de 2 zonas com dito anteriormente.

O Layout arquitectónico predominante caracteriza por linhas ajustadas à época na zona poente à estrada de circunvalação e linhas mais contemporâneas nas construções a Nascente da estrada de circunvalação.

A Promoção de novos empreendimentos perdeu alguma dinâmica nos últimos anos, aconselhando-se cautela na promoção de novos projectos imobiliários de carácter habitacional.

As tipologias predominantes na zona ou localidade variam entre os T1 e T3 nos apartamentos e T3 a T4 para Moradias sendo a tipologia mais comum a T3.

A Qualidade da construção local não sendo má, é na generalidade de nível corrente sobressaindo algumas promoções do nível superior nas auto-construções e, essencialmente, apenas e só nas construções das moradias unifamiliares.

Como equipamento interior de referência salientamos o investimento em:

- Vidros duplos
- Lareira com recuperador
- Pré instalação de ar condicionado
- Roupeiros embutidos
- Cozinha equipada
- Pavimentos Flutuantes com revestimento em madeira
- Video porteiro

5.4 – Identificação e Enquadramento do projecto imobiliário previsto no cálculo do valor residual do terreno

Caracterização do projecto

- *Não nos foi apresentado qualquer projecto imobiliário para o terreno em questão.*
- *Todos os dados, premissas e conclusões são estimadas através da sensibilidade do avaliador e das potencialidades construtivas da zona, enquadramento geométrico do terreno, acessibilidades e volumetria da zona.*
- *As áreas edificadas consideradas foram também estimadas com base na sensibilidade do avaliador e potencialidades construtivas descritas para a zona após consulta do departamento técnico da Câmara municipal de Reguengos.*

Resumo urbanístico considerado:

- Área de terreno a lotear: 986 m²
- Índice de implantação considerado: 65%



MUNICÍPIO DE REGUENGOS DE MONSARAZ

Câmara Municipal

• Área de implantação considerada:	641 m ²
• N.º de pisos considerados:	3 (rés do chão, 1.º e 2.º andar)
• Área bruta privativa considerada:	1.923 m ²
• Área bruta dependente considerada:	450 m ²
• N.º de fogos considerados:	21 fogos habitacionais
• N.º de estacionamentos considerados em cave:	29
• Área destinada a espaços verdes:	345 m ²

Descrição geral do loteamento:

- 6 Apartamentos com tipologia T1 com 60 m² de área bruta privativa, 3 m² destinados a varandas e 6 m² correspondentes a zonas comuns de acesso vertical. Ao nível da cave considerámos 12 m² para estacionamento e 3 m² para arrecadação. Valor de venda ao público considerado: 55.000 Eur
- 7 Apartamentos com tipologia T2 com 80 m² de área bruta privativa, 3 m² destinados a varandas e 6 m² correspondentes a zonas comuns de acesso vertical. Ao nível da cave considerámos 12 m² para estacionamento e 3 m² para arrecadação. Valor de venda ao público considerado: 70.000 Eur
- 8 Apartamentos com tipologia T3 com 110 m² de área bruta privativa, 3 m² destinados a varandas e 6 m² correspondentes a zonas comuns de acesso vertical. Ao nível da cave considerámos 24 m² para estacionamentos e 3 m² para arrecadação. Valor de venda ao público considerado: 89.000 Eur

Pontos fortes:

- Localização
- Acessos
- Potencialidade de construção
- Equipamento existente na envolvente
- Serviços existentes na envolvente
- Enquadramento da envolvente no projecto apresentado

Pontos fracos:

- Dinâmica actual do mercado local e Nacional

5.5 – Caracterização e Identificação do público alvo

- Classe média e média baixa.

PROSPECÇÃO DE MERCADO

6

Foi efectuada uma prospecção de mercado nas diversas zonas, para recolher valores de venda de produtos imobiliários semelhantes ao estudado, de modo a podermos concluir quais os valores reais que melhor se ajustam ao imóvel considerado neste estudo.



MUNICÍPIO DE REGUENGOS DE MONSARAZ

Câmara Municipal

No ajustamento dos valores unitários teve-se em consideração factores como localização, dimensões, acessos e prestígio da zona, bem como as características intrínsecas e extrínsecas do imóvel.

Apartamentos T1

	VALORES DE OFERTA	ÁREAS DESCRITAS
Mínimo	55.000 €	55 m2
Médio	60.000 €	61 m2
Máximo	65.000 €	66 m2

Apartamentos T2

	VALORES DE OFERTA	ÁREAS DESCRITAS
Mínimo	80.000 €	75 m2
Médio	90.000 €	79 m2
Máximo	100.000 €	83 m2

Apartamentos T3

	VALORES DE OFERTA	ÁREAS DESCRITAS
Mínimo	83.000 €	86 m2
Médio	97.500 €	92 m2
Máximo	112.000 €	97 m2

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS

7

7.1 – Premissas aplicadas aos cálculos efectuados

O trabalho de avaliação teve por base uma visita detalhada à propriedade durante o mês de Novembro de 2013, de modo a verificar quais os principais factores determinantes na sua valorização, tal como localização, acessos, dimensão e características topográficas.

Tivemos ainda como referência os valores de mercado praticados relativamente a imóveis semelhantes e comparáveis aos imóveis objecto de avaliação, tendo em consideração os respectivos usos potenciais considerados.

Foi consultada toda a documentação fornecida pelo Cliente, nomeadamente plantas de localização com limite do terreno e cadernetas prediais.

As áreas estimadas para cada tipologia foram estimadas por nós, atendendo ao uso previsto para cada lote de terreno e sua melhor distribuição. Esta pode ser considerada subjectiva uma vez que um projectista ou promotor diferente poderá entender dar um uso diferente às áreas potenciais edificáveis no loteamento.

Nos custos de construção já contemplámos todos custos correntes de construção, os movimentos de terras, infraestruturção, custos de comercialização e todos os custos inerentes ao desenvolvimento do empreendimento.

A metodologia utilizada resultou da tentativa de harmonização dos vários factores e pressupostos que condicionam a avaliação, identificadas na fase de caracterização, tendo-se articulado as metodologias usualmente aplicadas na avaliação do património com as características da região.

Foram utilizados métodos de tratamento estatístico de comparação, sintéticos, beta ou análises de regressão.



MUNICÍPIO DE REGUENGOS DE MONSARAZ

Câmara Municipal

Foi considerado que o imóvel se encontra livre de quaisquer ónus ou encargos. Nos montantes utilizados foram considerados valores de IVA mas não foi considerado qualquer valor inerente à retenção de IRC, derrama ou outros.

7.2 – Análise de mercado

Foi efectuada uma prospecção de mercado nas diversas zonas, para recolher valores de venda de produtos imobiliários semelhantes ao estudado, de modo a podermos concluir quais os valores reais que melhor se ajustam ao imóvel considerado neste estudo.

No ajustamento dos valores unitários teve-se em consideração factores como localização, dimensões, acessos e prestígio da zona, bem como as características intrínsecas e extrínsecas do imóvel.

A prospecção de mercado permitiu-nos concluir qual a situação de oferta e procura que se verifica na zona.

Na região onde se enquadra o imóvel em estudo existe alguma oferta de propriedades desta dimensão ou semelhantes, para venda com características comparáveis.

A oferta é elevada e o tempo de venda longo, factos estes que influenciam directa e economicamente o projecto de investimento.

CÁLCULOS

8

8.1 - Método dos Custos de Construção e Método Comparativo

QUADRO DE AVALIAÇÃO L1 - DESENVOLVIMENTO URBANÍSTICO DA PROPRIEDADE						10 de Novembro de 2013		
Requerente: Município de Reguengos de Monsaraz	N.º de fogos considerados	Área Bruta de construção Estimada	Custos de construção com IVA		Valor de mercado potencial (2013)		Custo de demolições, Movimentos de terras e infra-estruturas	
Rua D. Dores Leal - Estrada de circunvalação - Lote B Reguengos de Monsaraz			Unitário m2/AB	Total Euros	Unitário m2/AB	Total Euros	Unitário m2/terreno	Total Euros
Infra-estruturas, demolições, Muros, Acessos Arranjos exteriores e zonas verdes (35%)		986 345					15 45	14.790 15.530
<i>Áreas de projecto e tipologias previstas ou consideradas</i>								
Prédios Multifamiliares (3 pisos)								
Áreas de circulação comum em cave		231	125	28.841	0	0		
Apartamentos T1		6,0		199.800		330.600		
Área bruta privativa		60	500	30.000	835	50.100		
Varandas		3	150	450	0	0		
Lugar de estacionamento		12	100	1.200	295	3.500		
Arrecadação		3	150	450	500	1.500		
Zonas comuns		6	200	1.200	0	0		
Apartamentos T2		7,0		289.100		497.000		
Área bruta privativa		80	475	38.000	825	66.000		
Varandas		3	150	450	0	0		
Lugar de estacionamento		12	100	1.200	295	3.500		
Arrecadação		3	150	450	500	1.500		
Zonas comuns		6	200	1.200	0	0		
Apartamentos T3		8,0		432.000		718.200		
Área bruta privativa		110	450	49.500	750	82.500		
Varandas		3	150	450	0	0		
Lugar de estacionamento (2 unid)		24	100	2.400	225	5.400		
Arrecadação		3	150	450	500	1.500		
Zonas comuns		6	200	1.200	0	0		
TOTAL		565		949.741		1.542.800		30.000



MUNICÍPIO DE REGUENGOS DE MONSARAZ

Câmara Municipal

Segundo estes métodos considerámos um custo de construção a novo no valor de 949.741 Euros para a construção dos fogos previstos e um valor de 30.000 Euros para infra-estruturas e arranjos exteriores.

O valor de mercado para as construções previstas ascende aos 1.542.800 Euros.

8.2 – Método do Valor Residual do Solo

Para o cálculo do valor do solo pelo método do seu valor residual, foram utilizados os valores de mercado para o tipo de construção prevista naquela zona referentes à transacção de imóveis.

Nestes cálculos foram tidas em conta algumas particularidades, nomeadamente:

1. Custos de construção médios;
2. Valores de transacção estimados de acordo com empreendimentos recentes em zonas semelhantes;
3. Custos com taxas e licenças de acordo com o Regulamento em vigor;
4. Custos financeiros devido às taxas actuais e correspondentes ao mês de Setembro de 2007
5. Edificabilidade potencial de acordo com o parecer da CM de Reguengos de Monsaraz.

Foram ainda levados em conta no cálculo da taxa de actualização e VAL (Valor actual Líquido) do projecto:

1. Taxa de Inflação de 2012
2. Prémio de risco inerente a activos sem risco (2012)
3. Custo oportunidade, ou rentabilidade mínima esperada (2012) – Fonte - Mercados de capitais e fundos do tesouro
4. Anos previstos para a construção
5. Faseamento das vendas – relação custos/receitas
6. IMT

Métodos e fórmulas:

Taxa de actualização

A Taxa de Actualização é também conhecida por custo de oportunidade do capital ou taxa mínima de rentabilidade do projecto. Não é mais do que a rentabilidade que o investidor exige para implementar um projecto de investimento e irá servir para actualizar os cash flows gerados pelo mesmo.

Composição da Taxa de Actualização

A Taxa de Actualização é constituída por três componentes (taxas):

$$TA = [(1+T1) \times (1+T2) \times (1+T3)] - 1$$

1. **T1 : [Rendimento real]** - corresponde à remuneração real desejada para os capitais próprios (normalmente utiliza-se a taxa de remuneração real de activos sem risco).
2. **T2 : [Prémio de Risco]** - consiste no prémio anual de risco. Corresponde à taxa dependente da evolução económica, financeira, global e sectorial do projecto, bem como ao montante total envolvido no projecto.
3. **T3 : [Inflação]** - taxa de inflação.

Esta componente apenas fará parte da taxa de actualização quando os cash flows do projecto estiverem calculados a preços



MUNICÍPIO DE REGUENGOS DE MONSARAZ

Câmara Municipal

correntes, isto é, com a inflação.

Valor actual líquido:

O método do cálculo do VAL tem em conta o valor temporal do dinheiro, pelo que é necessário sujeitar os cash flows a um factor de actualização (1 + Taxa de Actualização).

Este critério traduz-se no cálculo do somatório dos cash flows (CFK) anuais, actualizados à Taxa de Actualização (TA):

Um projecto de investimento é constituído por três partes distintas:

1. Ano de Investimento;
2. Anos do Projecto;
3. Ano de Desinvestimento;

O Ano de Investimento corresponde ao ano em que se procede ao investimento necessário para implementar o projecto (Ex.: compra de equipamentos, compra de terrenos e edifícios, etc.).

Os Anos do Projecto correspondem aos anos efectivos do desenvolvimento do empreendimento, ou seja, são os anos em que o empreendimento apresenta proveitos e custos.

O Ano de Desinvestimento corresponde ao ano de venda da totalidade do empreendimento.

No caso de não existir valor de mercado para um determinado bem, deverá considerar-se o seu Valor Residual.

Valor Residual = Valor de Aquisição - Amortizações Acumuladas

Quando um bem do imobilizado é vendido, origina:

- Uma mais-valia, quando o valor da venda é superior ao valor líquido contabilístico;
- Uma menos-valia, quando o valor da venda é inferior ao valor líquido contabilístico.

As mais-valias e as menos-valias são consideradas, respectivamente, uma receita ou uma despesa do exercício em que se originam, sendo o seu saldo, como tal, tributado normalmente pelo imposto sobre o rendimento.

IRC ± Valias = (Valor de Venda - Valor Residual) x (Taxa de IRC)

Na prática, desinveste-se pelo valor de venda no ano após o fim da sua vida útil e, nesse mesmo ano, determina-se o IRC gerado pela sua mais ou menos valia.

Podemos então definir o método do VAL através da seguinte fórmula:

$$VAL = \sum_{k=0}^N \frac{CF_k}{(1+TA)^k}$$

- CF_k - Cash Flow do período K (Inclui a componente de investimento, exploração e desinvestimento)
- N - Número de anos do projecto de investimento (Inclui a componente de investimento, exploração e desinvestimento)
- TA - Taxa de Actualização

Cálculos:



MUNICÍPIO DE REGUENGOS DE MONSARAZ

Câmara Municipal

QUADRO I.2 CALCULO DO VALOR RESIDUAL DO SOLO							
MAPA DE FLUXOS DE CAIXAS.							
Valores expressos em euros a preços constantes 2013							
	Ano	Ano	Ano	Ano	Ano	Ano	
	1	2	3	4	5	6	
Rua D. Dóres Leal - Estrada de circunvalação - Lote B							
Reguengos de Monsaraz							
CUSTOS							TOTAIS
- FASEAMENTO/TEMPO-							
DEMOLICOES E INFRAESTRUTURACAO							
* Movimentação terras/preparação/infraestruturação	100%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
* Construção Nova	50%	50%	0%	0%	0%	0%	100%
- FASEAMENTO/CUSTOS-							
DEMOLICOES E INFRAESTRUTURACAO							
* Movimentação terras/preparação/infraestruturação	30.000	0	0	0	0	0	30.000
* Construção Nova	474.870	474.870	0	0	0	0	949.741
Sub-total 1	504.870	474.870	0	0	0	0	979.741
- CUSTOS INDIRECTOS -							
Projectos, Arquitectura e Sistemas	3,0%	29.392					29.392
Taxas Municipais e Licenças	2,5%	24.494					24.494
Promocao/comercializ./publicidade	3,0%	2.314	9.257	13.885	13.885	4.628	46.284
Encargos financeiros (Abril de 2007)	4,0%	17.109	6.652	0	0	0	23.762
Sub-total 2	12,5%	73.309	15.909	13.885	13.885	4.628	121.617
TOTAL DE CUSTOS		578.179	490.779	13.885	13.885	4.628	1.101.358
QUADRO I.3 CALCULO VALOR RESIDUAL DO SOLO							
MAPA DE FLUXOS DE CAIXAS.							
Valores expressos em euros a preços constantes 2013							
	Ano	Ano	Ano	Ano	Ano	Ano	
	1	2	3	4	5	6	
VENDAS/RECEITAS							TOTAIS
- FASEAMENTO/TEMPO-							
*Faseamento das Vendas (escrituras)	5%	20%	30%	30%	10%	5%	100%
* TOTAL DE RECEITAS	77.140	308.560	462.840	462.840	154.280	77.140	1.542.800
* RECEITAS ATRIBUÍVEIS TERRENO	(501.039)	(182.219)	448.955	448.955	149.652	77.140	441.442
* TAXA DE ACTUALIZAÇÃO	8,0%						
* VALOR ACTUAL LÍQUIDO	217.000						

8.3 – Viabilidade económica

Análise do resultado do VAL

VAL > 0 - Estamos perante um projecto economicamente viável, uma vez que o VAL superior a 0 permite cobrir o investimento inicial, bem como a remuneração mínima exigida pelo investidor (TA), e ainda gerar um excedente financeiro.

VAL = 0 - O projecto é economicamente viável, uma vez que permite a completa recuperação do investimento inicial, bem como a obtenção mínima exigida pelos investidores (TA). Podemos concluir que um projecto com um VAL = 0 corre sérios riscos de se tornar inviável.

VAL < 0 - Estamos perante um projecto economicamente inviável.

Quanto maior for o VAL, maior será a probabilidade do projecto ser viável economicamente, já que um VAL positivo significa que as receitas geradas são superiores aos custos.

CONCLUSÃO – Atendendo ao seu estado e uso Potencial

9

Dado o exposto anteriormente e tendo em conta a localização do imóvel, suas características, áreas de construção e actual situação do mercado imobiliário, actualmente fixa-se para o mesmo os seguintes valores:



MUNICÍPIO DE REGUENGOS DE MONSARAZ

Câmara Municipal

Valor de Mercado

Atendendo ao estado e uso potencial do terreno

217.000,00 €

(Duzentos e Dezassete Mil Euros)

CONDICIONALISMOS

10

A Avaliação foi efectuada no pressuposto de verificarem determinadas condições legais e de utilização, que não foi possível verificar no período de elaboração do trabalho.

Assim os resultados obtidos ficam condicionados à apresentação dos seguintes documentos:

Alvará do loteamento

Licença de Construção

Certidão de teor

Informamos ainda que no presente relatório de avaliação assumimos como regulares as seguintes condicionantes:

Condicionantes geotécnicas favoráveis às construções previstas

Condicionantes ambientais favoráveis ao desenvolvimento do empreendimento

Ponderado, apreciado e discutido circunstanciadamente o assunto o Executivo Municipal deliberou, por unanimidade:---

a) Acolher o teor da sobredita Proposta n.º 32-A/GP/2013; -----

b) Acolher o teor dos sobreditos Relatórios de Benfeitorias e de Avaliação; -----

c) Em consonância, aprovar o pagamento faseado do valor total de € 489.990,23 (quatrocentos e oitenta e nove mil, novecentos e noventa euros e vinte e três cêntimos), por parte da senhora Maria do Carmo Almeida Martins Pereira ao Município de Reguengos de Monsaraz, nos seguintes termos: -----

i. Em novembro de 2013, com a assinatura da escritura de distrate de contrato de compra e venda, efetua o pagamento do montante de € 100.000,00 (cem mil euros), mediante a constituição de hipoteca sobre os dois prédios supraidentificados como prédios A e B, como garantia do pagamento pontual e integral; -----

ii. Em março de 2014, efetua o pagamento do montante de € 130.000,00 (cento e trinta mil euros); -----

iii. Em março de 2015, efetua o pagamento do montante de €130.000,00 (cento e trinta mil euros), com a consequente libertação da hipoteca sobre prédio A; -----

iv. Em março de 2016, efetua o pagamento do montante de €129.990,23 (cento e vinte e nove mil, novecentos e noventa mil euros e vinte e três cêntimos), com a consequente libertação da hipoteca sobre o prédio B; -----

d) Mandatar o Senhor Presidente da Câmara Municipal de Reguengos de Monsaraz, José Gabriel Paixão Calixto, em harmonia ao preceituado na alínea a), e b), do n.º 1, do artigo 35.º da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, que aprovou o Regime Jurídico das Autarquias Locais, a outorgar a escritura pública ou o documento particular autenticado de constituição de hipoteca, consoante o que for acordado entre as partes, tendo em conta o disposto no art.º 714.º do



MUNICÍPIO DE REGUENGOS DE MONSARAZ

Câmara Municipal

Código Civil;-----

e) Determinar ao Gabinete Jurídico e de Auditoria e à Divisão de Gestão Financeira e Desenvolvimento Económico, a adoção dos legais procedimentos e atos administrativos, materiais e financeiros inerentes à cabal e integral execução da presente deliberação que recair sob a presente proposta.-----

Participação de Jovens “Natal em Reguengos”

A senhora Vereadora, Joaquina Maria Patacho Conchinha Lopes Margalha deu conta da Proposta n.º 03-A/VJLM/2013, por si firmada em 6 de novembro, p.p., atinente às condições de participação de jovens no “Natal em Reguengos”, no âmbito do vigente Regulamento de Ocupação Municipal Temporária de Jovens; proposta ora transcrita:-----

“GABINETE DA VERAÇÃO

PROPOSTA N.º 03-A/VJLM/2013

PARTICIPAÇÃO DE JOVENS “NATAL EM REGUENGOS”

Considerando:

- *que o Município de Reguengos de Monsaraz pretende organizar passeios de charrete pela cidade e que na senda de anos anteriores, este é um evento em que o Município de Reguengos de Monsaraz recorre à colaboração de jovens;*
- *que o Regulamento de Ocupação Municipal Temporária de Jovens, aprovado por deliberação da Assembleia Municipal na sua sessão ordinária realizada em 30 de Junho de 2010, sob proposta da Câmara Municipal de Reguengos de Monsaraz, aprovada na reunião ordinária realizada no dia 5 de Maio de 2010, que prevê a ocupação de jovens residentes no Concelho Reguengos de Monsaraz em eventos organizados e/ou apoiados pelo Município;*
- *que nos termos do n.º 2 do artigo 26.º do citado Regulamento, compete à Câmara Municipal de Reguengos de Monsaraz fixar, em cada caso, o número máximo de jovens a admitir em cada evento; outrossim, fixar o valor diário da bolsa a atribuir a cada jovem durante o período de ocupação no evento;*
- *que, para o bom funcionamento destes passeios serão necessários um máximo de 2 jovens, que deverão realizar 2 horas diárias nos dias 7,8,14,15, 21 e 22 de Dezembro com utilização da indumentária habitual neste evento;*
- *que os jovens, de acordo com o Regulamento de Ocupação Municipal Temporária de Jovens, deverão ter idades compreendidas entre os 18 e os 25 anos, uma vez que os que tenham completado os 16 anos não estão em período de férias escolares.*

Somos a propor ao Executivo Municipal:

- a) *A fixação de um limite máximo de 2 jovens a admitir para o “Natal em Reguengos”*
- b) *A aprovação de uma bolsa diária a atribuir a cada jovem admitido, no montante pecuniário de € 4,00 por hora, a pagar no final do evento, ressalvando-se que a bolsa não reveste carácter de retribuição de qualquer prestação de serviço, nem confere aos jovens a qualidade de trabalhadora, não adquirindo qualquer vínculo à Administração Pública, em harmonia ao preceituado no Regulamento de Ocupação Municipal Temporária de Jovens em conjugação com o estipulado na alínea b), do n. 4, do artigo 64.º, do Regime Jurídico do Funcionamento e Competências dos Órgãos dos Municípios e das Freguesias, aprovado pela Lei n.º 169/99, de 18 de Setembro, na redação da Lei n.º 5-A/2002, de 11 de Janeiro;*



MUNICÍPIO DE REGUENGOS DE MONSARAZ

Câmara Municipal

- c) *Determinar ao serviço de Cultura e à subunidade orgânica Contabilidade e Património da Câmara Municipal de Reguengos de Monsaraz, a adoção dos legais procedimentos e atos administrativos, financeiros e materiais inerentes à cabal e integral execução da deliberação camarária que recair sobre a presente proposta.*”

Apreciado e discutido o assunto o Executivo Municipal deliberou, por unanimidade: -----

- a) Acolher o teor da sobredita Proposta n.º 03-A/VJLM/2013;-----
- b) Fixar o limite máximo de 2 jovens a admitir para o “Natal em Reguengos”;-----
- c) Aprovar a atribuição de uma bolsa diária para cada jovem admitido no montante pecuniário de € 4,00 (quatro euros) por hora, a pagar no final do citado evento, bem como dos demais termos propostos; -----
- d) Determinar ao serviço de Cultura e à subunidade orgânica de Contabilidade e Património a adoção dos legais procedimentos e atos administrativos, financeiros e materiais indispensáveis à execução da presente deliberação.-----

Declaração da Olaria de São Pedro do Corval como Património Cultural Imaterial de Interesse Municipal

A senhora Vereadora, Joaquina Maria Patacho Conchinha Lopes Margalha deu conta da Proposta n.º 04-A/VJLM/2013, por si firmada em 11 de novembro, p.p., referente à declaração da Olaria de São Pedro do Corval como Património Cultural Imaterial de Interesse Municipal; proposta ora transcrita: -----

“GABINETE DA VERAÇÃO

PROPOSTA N.º 04-A/VJLM/2013

DECLARAÇÃO DA OLARIA DE SÃO PEDRO DO CORVAL COMO PATRIMÓNIO CULTURAL IMATERIAL DE INTERESSE MUNICIPAL

Considerando:

- *A UNESCO - Organização das Nações Unidas para Educação, Ciência e Cultura aprovou em 2003, a Convenção para a Salvaguarda do Património Cultural Imaterial, que foi ratificada pela República Portuguesa em 26 de Março de 2008 e cujo objetivo é salvaguardar o património cultural imaterial e fomentar o respeito pelo património cultural imaterial das comunidades, dos grupos e dos indivíduos;*
- *A Convenção, no artigo 2º/1, define o património cultural imaterial como “as práticas, representações, expressões, conhecimentos e aptidões – bem como os instrumentos, objectos, artefactos e espaços culturais que lhes estão associados – que as comunidades, os grupos e, sendo o caso, os indivíduos reconheçam como fazendo parte integrante do seu património cultural. Esse património cultural imaterial, transmitido de geração em geração, é constantemente recriado pelas comunidades e grupos em função do seu meio, da sua interação com a natureza e da sua história, inculcando-lhes um sentimento de identidade e de continuidade, contribuindo, desse modo, para a promoção do respeito pela diversidade cultural e pela criatividade humana.”;*
- *Por outro lado, a Constituição da República Portuguesa dispõe, no seu artigo 78.º, que incumbe ao Estado: “promover a salvaguarda e a valorização do património cultural, tornando-o elemento vivificador da identidade cultural comum”;*
- *Com efeito, é tarefa mas também dever do poder central e local reconhecer, salvaguardar e valorizar as diferentes*



MUNICÍPIO DE REGUENGOS DE MONSARAZ

Câmara Municipal

expressões culturais existentes por todo o país, não se confundindo tal tarefa ou dever com a criação, por parte do Estado de novas ou diferentes manifestações culturais, nem com imposições de umas em detrimento de outras;

- *Desde tempos pré-históricos que, devido às condições naturais, a olaria faz parte das tradições ancestrais do país, desenvolvendo-se com significativa expressividade em determinadas zonas, nomeadamente em São Pedro do Corval, designado por Aldeia do Mato até 1948;*
- *A olaria de São Pedro do Corval, enquanto manifestação do património imaterial reflete a identidade da sua comunidade, assente numa profundidade histórica e numa ancoragem territorial;*
- *A olaria de São Pedro do Corval assume-se no Município de Reguengos de Monsaraz como uma manifestação de extrema importância cultural e social;*
- *Atualmente encontram-se em funcionamento 22 olarias que dão emprego a 76 famílias. A olaria é a principal entidade empregadora e polo de desenvolvimento económico e social de S. Pedro do Corval.*
- *A olaria de São Pedro do Corval, para além de ser património cultural e fator identitário da comunidade, é uma atividade economicamente rentável, constituindo uma importante fonte de subsistência para os seus executantes e um vetor de dinamização da economia local, estes aspetos deverão ser devidamente atendidos tanto na inventariação como nas ações de salvaguarda e revitalização, justificando-se, desta forma, o seu reconhecimento como Património Cultural Imaterial de Interesse Municipal.*

Somos a propor ao Executivo Municipal:

- a) Em conformidade com a Convenção para a Salvaguarda do Património Cultural Imaterial, ratificada por Portugal em 26 de Março de 2008 e com o disposto no artigo 78.º da Constituição da República Portuguesa, reconhecer e declarar a Ollaria de São Pedro do Corval como Património Cultural Imaterial de Interesse Municipal;*
- b) Submeter a presente deliberação à apreciação e aprovação da Assembleia Municipal;*
- c) Proceder-se à inventariação da olaria de São Pedro do Corval no Inventário Nacional do Património Cultural Imaterial;*
- d) Determinar ao Gabinete de Apoio à Presidência a adoção dos legais procedimentos e atos administrativos e materiais inerentes à cabal e integral execução da deliberação camarária que vier a recair sobre a presente proposta.”*

Ponderado, apreciado e discutido circunstanciadamente o assunto o Executivo Municipal, deliberou por unanimidade: ---

- a) Acolher o teor da sobredita Proposta n.º 04-A/VJLM/2013;-----*
- b) Em consonância, reconhecer e declarar a Ollaria de São Pedro do Corval como Património Cultural Imaterial de Interesse Municipal, em conformidade com a Convenção para a Salvaguarda do Património Cultural Imaterial;-----*
- c) Submeter a presente deliberação à apreciação e aprovação da Assembleia Municipal; -----*
- d) Determinar ao Gabinete de Apoio à Presidência e ao serviço de Cultura a adoção dos necessários procedimentos e atos administrativos e materiais indispensáveis à execução da presente deliberação.-----*



MUNICÍPIO DE REGUENGOS DE MONSARAZ

Câmara Municipal

Administração Urbanística

Declaração de Caducidade e de Renovação

Presente o **processo administrativo n.º 40/2010**, de que é titular Centro Social e Paroquial do Sagrado Coração de Jesus do Campinho. -----

O senhor Presidente da Câmara Municipal, José Gabriel Paixão Calixto, deu conta da informação técnica n.º 116/2013, datada de 11 de novembro, p.p., que ora se transcreve: -----

“Informação Técnica N.º URB/CMS/116/2013

Para:	Presidente da Câmara Municipal
De:	Serviço de Urbanismo, Ordenamento do Território e Fiscalização
Assunto:	Declaração de caducidade e renovação do processo administrativo n.º 40/2010
Requerente:	Centro Social Paroquial do Sagrado Coração de Jesus de Campinho
Processo n.º:	34/2013
Data:	Reguengos de Monsaraz, 11 de novembro de 2013
Gestor do Procedimento:	Carlos Miguel da Silva Correia Tavares Singéis
Prédio	
Matriz:	Urbana
Designação:	
Artigo:	104
Descrição:	27/20100719 – Conservatória do Registo Predial de Reguengos de Monsaraz
Morada:	Rua da Horta, n.º 6 – Reguengos de Monsaraz
Freguesia:	União de Freguesias Campo/Campinho
Proposta	
Técnico:	Estela Maria Safara Cameirão – Arquiteta
N.º de Inscrição	
Profissional:	10 559 OASRS

1. INTRODUÇÃO:

No seguimento da análise ao processo submetido pela Requerente, estes serviços técnicos elaboraram as seguintes considerações que se revelam neste parecer interorgânico, endo-municipal de carácter obrigatório, em ordem ao preceituado no Código do Procedimento Administrativo e no Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, adiante designado pelo acrónimo RJUE, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na redação do Decreto-Lei n.º 26/2010, de 30 de março.

2. ENQUADRAMENTO LEGAL:

2.1 Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (RJUE):

O presente procedimento enquadra-se nos preceitos legais previstos nos artigos 71.º e 72 do RJUE.

3. SANEAMENTO:

3.1 Instrução:

O processo encontra-se corretamente instruído permitindo, desta forma, a sua correta análise.



MUNICÍPIO DE REGUENGOS DE MONSARAZ

Câmara Municipal

4. ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO:

4.1. Enquadramento no Plano Diretor Municipal (PDM):

Compulsado este Plano Municipal de Ordenamento do Território, e tendo em conta a localização do prédio relativo à pretensão da Requerente, verifica-se que a mesma se enquadra, na Planta de Ordenamento, na classe de espaço urbano, cumprindo o preconizado no artigo 30.º do Regulamento.

No que concerne à Planta de Condicionantes, não se verifica a existência de qualquer servidão ou restrição de utilidade pública.

5. ENQUADRAMENTO DA CADUCIDADE E LICENÇA ESPECIAL:

5.1. Caducidade:

O processo administrativo reúne as condições previstas no n.º 2, do artigo 71.º do RJUE para que seja declarado caducado. Relativamente à audiência prévia dos interessados, os mesmos não se opuseram à conclusão do procedimento.

5.2. Renovação:

Face à análise ao processo submetido, verifica-se que não existem quaisquer alterações de fato e de direito que impeçam a renovação do processo. Bem assim, deverão ser utilizados, no novo processo, os elementos instrutórios existentes no processo original. Foram solicitados os documentos passíveis de atualização, bem como as certificações que não eram aplicáveis à data do projeto original e que atualmente são exigíveis.

6. CONCLUSÃO:

Face ao exposto e de acordo com os preceitos legais supra referidos, propõe-se superiormente:

- a) A declaração de caducidade do processo administrativo n.º 40/2010;
- b) A renovação do processo administrativo n.º 40/2010.”

Ponderado, apreciado e discutido o assunto, o Executivo Municipal deliberou, por unanimidade: -----

- a) Acolher o teor da informação técnica sobredita; -----
- b) Em consonância, aprovar a caducidade do processo em apreço, bem como a sua renovação, nos exatos termos consignados; -----
- c) Notificar o titular do processo, Centro Social e Paroquial do Sagrado Coração de Jesus do Campinho, do teor da presente deliberação. -----

PERÍODO DE INTERVENÇÃO DO PÚBLICO

O senhor Presidente da Câmara Municipal informou que nos termos do disposto no artigo 49.º da Lei n.º. 75/2013, de 12 de setembro, que estabeleceu, entre outros, o regime jurídico das autarquias locais, fixava-se o período de intervenção



MUNICÍPIO DE REGUENGOS DE MONSARAZ

Câmara Municipal

aberto ao público.-----

Assim, interveio o munícipe Luís Capucho lendo, e fazendo entrega, de um texto de discurso, que ora se transcreve: ----

“Exmos. Sr. Passado um mês desde da minha intervenção constacto que fui colocado em Tribunal por tentar apresentar propostas viáveis e sustentáveis para um progresso efectivo e dar assim um exemplo de inovação para um melhor futuro para todos.

Mais uma vez poderei ser inconveniente nesta reunião que se diz querer ser participativa ao cidadão comum, espero não voltar a ser convidado a sair por pretender participar num sistema político cada vez mais blindado e impermeável a qualquer cidadão.

Assim gostaria de perguntar a este executivo se o processo crime instaurado por esta Autarquia, para tentar bloquear qualquer proposta para o bem comum, foi consentido por todos

Não preciso recordar que esta Autarquia tem tentado a todo o custo evitar a redução de custos energéticos, sendo o processo crime (que agradeço para que a verdade seja do conhecimento publico).

Há cerca de 4 anos para este edifício reduzir o consumo de electricidade a custo zero em cerca de 10%, quando da deslocação de técnicos para colocarem um dispositivo para o efeito, foi negado por ser necessário uma reunião de câmara para a aprovação de 4 furos de 8mm na parede para a fixação do mesmo. Ora se para isso era necessário uma reunião da Assembleia municipal, para um processo crime também o deveria ser...

Não vale também lembrar que apesar das propostas que apresentei de várias comercializadoras electricas para um custo menor da electricidade, também se negaram a fazê-lo , alegando que não pagavam á EDP...

Na próxima reunião irei colocar colocar outras questões, a não ser que possam arranjar alguma forma de não o poder fazer.

Obrigado”

Assim, continuou, solicitando que fosse esclarecido se o processo-crime que lhe foi colocado contra si foi do conhecimento de todo o Executivo Municipal ou foi só do senhor Presidente da Câmara. Ademais, continuou, referindo que ainda bem que lhe colocaram este processo-crime para que a verdade seja dita, reiterando, ainda, que o senhor Presidente da Câmara Municipal falsificou documentos e que é mentiroso.-----

De seguida, o senhor Presidente da Câmara Municipal, José Gabriel Calixto, solicitou a presença da Dra. Marta Santos, técnica superior e advogada deste Município para acompanhamento deste assunto, por forma a explicar qual o motivo que levou esta autarquia a intentar queixa-crime contra o munícipe Luís Capucho junto dos Serviços do Ministério Público. Assim, a Dra. Marta Santos, referiu que os motivos que levaram este Município de Reguengos de Monsaraz a intentar queixa-crime contra o munícipe Luís Capucho se relacionam ao facto de ter difamado o senhor Presidente da Câmara Municipal, José Gabriel Paixão Calixto, acusando-o de falsificação de documentos, comportamento reiterado que voltou a praticar na presente reunião pública da Câmara Municipal. -----

Voltou a intervir o munícipe Luís Capucho, afirmando que é consultor de várias empresas, não as identificando, e que não compreende qual o motivo que leva o Município a continuar a persistir em não reduzir custos com os combustíveis, tanto mais que está a suportar custos avultados, conforme se pode confirmar no orçamento municipal de 2011, em que



MUNICÍPIO DE REGUENGOS DE MONSARAZ

Câmara Municipal

foram gastos cerca de € 300.000,00.-----

O senhor Presidente da Câmara Municipal, José Gabriel Calixto ausentou-se momentaneamente a fim de ir consultar o orçamento municipal do ano de 2011, por forma a esclarecer concretamente qual o custo com combustíveis nesse ano. Assim, depois de regressar, informou que a dotação com combustíveis no ano de 2011 foi de € 110.000,00, conforme consta na página 112 do Orçamento deste Município do ano de 2011 e não os € 300.000,00, conforme refere o munícipe, faltando, uma vez mais, à verdade.-----

No seguimento, prosseguiu o senhor Presidente da Câmara Municipal, José Gabriel Calixto, solicitou, uma vez mais, que o munícipe Luís Capucho apresente fundamentadamente a esta Câmara Municipal toda a documentação referente à tão propalada redução de custos, nomeadamente, entre outras, as credenciais técnicas, as autorizações de representação, as boas práticas de outros clientes e as mais-valias para o Município.-----

Seguidamente, o senhor Presidente da Câmara Municipal deu conhecimento do texto que o munícipe Luís Capucho tinha acabado de inserir nas redes sociais, nomeadamente no Facebook, que se transcreve:-----

“Todos à espera do Presidente no meio da Reunião de Câmara de Reguengos de Monsaraz.

Após ter lido este texto, além de não responder às questões colocadas, o Presidente procurou deixar bem claro que não pretende nenhuma proposta concreta para redução de custos, prefere esta Autarquia manter hipocrisia da transparência e seriedade, não importando os meios para a tentar manter.”

De seguida, o senhor Presidente da Câmara Municipal, José Gabriel Calixto, reforçou que se limitou a demonstrar, uma vez mais, a falta de rigor com que este cidadão se dirige ao Executivo Municipal.-----

Deste modo, disse, que este comportamento é indigno para este órgão autárquico, por parte do cidadão Luís Capucho e que se irá recorrer a todos os meios para que seja reposta a verdade dos factos.-----

Aprovação em Minuta

A presente ata ficou lavrada, lida e aprovada em minuta, por unanimidade, no final da reunião de harmonia com o preceituado no artigo 57.º, da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, que estabelece, entre outros, o regime jurídico das autarquias locais.-----

E nada mais havendo a apreciar, o senhor Presidente da Câmara Municipal deu por encerrada a reunião. Eram onze horas e quinze minutos.-----

E eu _____ na qualidade de Secretário desta Câmara Municipal de Reguengos de Monsaraz lavrei, li e subscrevi a presente ata.-----