



João Carlos Silva & Associados  
Sociedade de Advogados, SP, RL

## INFORMAÇÃO

### **ACORDO DE CEDÊNCIAS E URBANIZAÇÃO PARA EXECUÇÃO DO PLANO DE PORMENOR DO CENTRO HOSPITALAR DE BARCELOS 1**

#### **a celebrar com a promotora SOCIEDADE AGRÍCOLA DA QUINTA DE S. MARTINHO, S.A.**

Exmo. Senhor Presidente da Câmara Municipal de Barcelos

#### **I – INTRODUÇÃO**

1. Foi-nos solicitado o apoio jurídico na clarificação dos antecedentes, negociação, fundamentação e preparação de minuta de Contrato de Urbanização, incluindo acordo de cedências de áreas, que permitam ao Município a execução do Plano de Pormenor do Centro Hospitalar de Barcelos, nomeadamente a obtenção e disponibilização dos terrenos para a construção do novo Hospital de Barcelos e construção da Variante Poente e acessos ao Hospital 1.
2. Foram estabelecidos contactos com a entidade proprietária da Quinta de Santa Maria, que integra a maioria dos terrenos envolvidos na execução do Plano de Pormenor, a Sociedade Agrícola da Quinta de S. Martinho, S.A., com vista a celebrar Contrato de Urbanização, tal como previsto nas condições apresentadas pela CCDRN para a aprovação do referido Plano de Pormenor.
3. Como antecedentes do processo negocial da Quinta de Santa Maria, existiam já registos de negociações promovidas pelo executivo camarário anterior com vista a adquirir uma área de terreno relativo a parte da “Quinta de Santa Maria”.



4. Essas negociações culminaram com a aprovação pela Assembleia Municipal de Barcelos, em 12/02/2021, de uma deliberação de autorização à Câmara Municipal para adquirir o bem imóvel, para aqueles fins, com a área de 155.850 metros quadrados por um valor monetário não superior a 4 milhões de euros.
5. Na ausência de outras condições apresentadas à Assembleia Municipal ou por ela aprovadas, esse mesmo Órgão municipal solicitou opinião à CCDR Norte sobre a suficiência dos termos da autorização/deliberação tomada.
6. A CCDR Norte emitiu parecer/informação n.º INF\_DSAJAL\_CG\_8020/2021 datada de 07/07/2021 que refere, *inter alia*, que “A proposta de aquisição do imóvel em causa (...) devia conter e identificar de forma expressa e clara todos os termos e condições dessa aquisição...” e que “Esses elementos e essa informação sobre os termos e condições da aquisição e fundamentação da sua proposta são fundamentais para que essa assembleia municipal possa exercer a sua competência de ‘autorizar’ essa aquisição e ‘fixar as condições gerais’ da mesma...”.
7. Nessa sequência, o Sr. Presidente da Câmara Municipal decidiu questionar formalmente a entidade proprietária, por ofício datado de 22/03/2023, no sentido de que esta esclarecesse integralidade das condições para aquisição do referido imóvel que se encontravam em negociação, nomeadamente quanto a eventuais contrapartidas adicionais ao preço de € 4 Milhões, e respetiva valorização, bem como a outras condições não pecuniárias relevantes.
8. Tal interpelação visou dar transparência a todo o procedimento, clarificar e quantificar todas as contrapartidas que o Município se teria comprometido a conceder pela aquisição dos referidos terrenos, para que os Órgãos autárquicos competentes possam voltar a apreciar a questão na posse de toda





João Carlos Silva & Associados  
Sociedade de Advogados, SP, RL

a informação, ponderando o equilíbrio do negócio, bem como a correspondência e proporcionalidade entre aquilo que é obtido e aquilo que é prestado.

9. Correspondendo ao solicitado, a promotora privada esclareceu que, associado à transmissão onerosa de uma área de 65.920m<sup>2</sup> pelo preço de e 4.000.000,00 (quatro milhões de euros) e á transmissão a título de cedências urbanísticas antecipadas da área de 89.930m<sup>2</sup>, estavam também negociadas as seguintes contrapartidas:

- a. Isenção de taxas relativas às obras de urbanização e edificação da Quinta de Santa Maria;
- b. Isenção de IMI pelo prazo de 5 anos desde a classificação dos prédios a urbanizar como prédios urbanos, prazo este prorrogável por igual período, se os prédios entretanto não forem transmitidos a terceiros.

3

---

10. Nessa sequência, o Sr. Presidente da Câmara Municipal determinou a realização de uma avaliação imobiliária às áreas a transmitir a favor do Município, bem como a recolha de informações técnicas dos serviços que conferissem as áreas envolvidas, e avaliassem o valor das contrapartidas adicionais negociadas.

11. Assim, foi elaborada avaliação do terreno, que atribui um valor de mercado de € 59,52 (cinquenta e nove euros e cinquenta e dois cêntimos) por metro quadrado. **(Anexo 1)**

12. A área total de terreno a transmitir para a propriedade do Município é de 156.930 m<sup>2</sup> (área de cedência efetiva para a execução do PPCHB) pelo que, com base na referida avaliação, **tem um valor de mercado de € 9.340.473,60**



**(nove milhões, trezentos e quarenta mil, quatrocentos e setenta e três euros e sessenta cêntimos).**

- 13.** De acordo com a informação da Diretora do Departamento de Planeamento e de Gestão Urbanística (DPGU) – **Anexo 2** – e com base no artigo 27.º do Regulamento do PPCHB, a área de cedências mínimas obrigatórias seria de 90.948 m<sup>2</sup>, pelo que o contrato de urbanização a celebrar preverá a antecipação de tais cedências.
- 14.** Caso tais cedências obrigatórias não fossem efetuadas, o Município receberia uma compensação de cerca de € 2.900.000,00 (dois milhões e novecentos mil euros).
- 15.** A área de cedência excedentária, correspondente a 65.982 m<sup>2</sup>, será adquirida pelo Município a título oneroso mediante o pagamento do preço de € 4.000.000,00 (quatro milhões de euros).
- 16.** A isenção total das taxas de urbanização que seriam devidas ao Município pela realização de infraestruturas urbanísticas e obras de edificação, no pressuposto de que seria construída a área máxima permitida, representa o valor aproximado de € 1.290.000,00 (um milhão duzentos e noventa mil euros), de acordo com a mesma informação (Anexo 2);
- 17.** De acordo com a Informação da Diretora do Departamento Financeiro (**Anexo 3**), a atribuição de isenção de IMI, por um período máximo de 10 anos aos terrenos urbanizados das parcelas envolvidas, nos termos do artigo 7.º do Regulamento Municipal de Atribuição de Benefícios Fiscais e Isenção de Taxas do Município de Barcelos, com base numa simulação dos valores patrimoniais tributários e na taxa de IMI que presentemente vigora (0,33%, de acordo com deliberação da Assembleia Municipal de 07/12/2023), pressupõe uma despesa fiscal (menor receita) para o Município aproximada a € 585.000,00 (quinhentos



João Carlos Silva & Associados  
Sociedade de Advogados, SP, RL

e oitenta e cinco mil euros). Se a taxa de IMI subisse para o máximo legalmente possível (0,45%), esta despesa fiscal seria de € 797.994,00.

**18.** Considerando o supra exposto, com base na avaliação e informações recolhidas e considerando as áreas finais corrigidas, conclui-se o seguinte com este Acordo de Cedências e Contrato de Urbanização:

- a. O Município obtém a propriedade de 156.930 m<sup>2</sup>, que tem o valor de mercado de € 9.340.473,60 (€ 59,52/m<sup>2</sup>);
- b. No pressuposto da utilização das áreas máximas de construção e do número máximo de anos de isenção de IMI, o Promotor co-contratante obtém as seguintes contrapartidas (correspondentes a pagamentos pelo Município ou não obtenção de receitas municipais):
  - i. Preço dos 65.982 m<sup>2</sup> de cedências onerosas: € 4.000.000,00;
  - ii. Valor aproximado de compensação urbanística pela eventual não cedência de áreas mínimas obrigatórias: € 2.900.000,00;
  - iii. Valor aproximado da isenção de taxas pela realização de infraestruturas urbanísticas e obras de edificação: € 1.290.000,00;
  - iv. Valor aproximado da isenção de IMI durante 10 anos (à taxa atualmente em vigor): € 585.000,00.

5

**19.** O acabado de expor evidencia que as contrapartidas máximas para o promotor co-contratante se estimam em € 8.775.000,00 (oito milhões, setecentos e setenta e cinco mil euros), o que representa um negócio favorável, face ao valor obtido pelo Município (que supera os € 9.340.000,00).



20. Mesmo que a Assembleia Municipal viesse a deliberar a subida da taxa de IMI para o valor máximo legalmente admissível, o benefício total para o promotor subiria cerca de € 212.000,00, o que, ainda assim, manteria as prestações recíprocas manifestamente equilibradas, com pendor favorável ao Município.
21. Nesta base, foram desenvolvidas negociações jurídicas com a promotora Sociedade Agrícola da Quinta de S. Martinho, S.A., chegando-se à minuta de Acordo de Cedências e de Urbanização que se anexa para apreciação da Câmara Municipal de Barcelos.
22. Nos termos da alínea i) do n.º 1 do artigo 25.º do Regime Jurídico das Autarquias Locais (Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro), a outorga do referido Contrato deverá ser autorizada pela Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal, na medida em que envolve a aquisição de imóveis por valor superior a 1000 vezes a remuneração mínima mensal garantida.
23. No que respeita à componente do Acordo que se refere ao Contrato de Urbanização, o mesmo encontra acolhimento no artigo 150, n.º 2, alínea b) do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015 de 14 de maio, na redação atualizada conferida pelo Decreto-Lei n.º 45/2022 de 8 de julho, representando o instrumento jurídico que possibilita a execução do instrumento de planeamento pelo sistema de cooperação, pelo qual a iniciativa do município se articula coordenadamente com a cooperação dos particulares interessados.
24. Na sequência do acima exposto, somos de opinião de que o Município poderá:
- a. Promover a aprovação pela Câmara Municipal de Barcelos da minuta de “Acordo” em análise;**



João Carlos Silva & Associados  
Sociedade de Advogados, SP, RL

- b. Submeter tal documento à aprovação da Assembleia Municipal de Barcelos;**
- c. Outorgar ulteriormente o referido Acordo, com a consequente escritura pública de transmissão das áreas de terreno a favor do Município.**

É o que nos cumpre informar, salvo melhor opinião

Anexos:

- Minuta de Acordo de Cedências e Urbanização para Execução do PPCHB
- Anexo 1 – Avaliação do terreno;
- Anexo 2 – Informação da DPGU;
- Anexo 3 – Informação da DF

Barcelos, 13 de junho de 2024.

**O Advogado,**

João Carlos  
Silva

Assinado de forma  
digital por João Carlos  
Silva  
Dados: 2024.06.13  
17:14:51 +01'00'

**João Carlos Silva**

## ACORDO DE CEDÊNCIAS E URBANIZAÇÃO

**MUNICÍPIO DE BARCELOS**, pessoa coletiva n.º 505584760, com sede no Largo do Município, da união das freguesias de Barcelos, Vila Boa e Vila Frescainha (São Martinho e São Pedro), concelho de Barcelos, neste ato representado pelo seu Presidente da Câmara Municipal, Mário Constantino Araújo Leite da Silva Lopes, no uso das competências conferidas pela alínea a) do n.º 1 e alínea f) do n.º 2 do artigo 35.º do Anexo I à Lei 75/2013, de 12 de setembro, doravante designado por **Primeiro Outorgante**; e

**SOCIEDADE AGRÍCOLA DA QUINTA DE S. MARTINHO, S.A.**, pessoa coletiva e matriculada na Conservatória do Registo Comercial de Barcelos sob o n.º 500504490, com o capital social de um milhão e quinhentos mil euros e sede na Rua do Faial, 105, da união das freguesias de Barcelos, Vila Boa e Vila Frescainha (São Martinho e São Pedro), concelho de Barcelos, aqui representada pelos seus administradores, com poderes para o ato, José Jorge Brito Martins e Vítor do Nascimento da Cunha Martins Marques, doravante designada por **Segunda Outorgante**:

### CONSIDERANDO QUE:

1. A Câmara Municipal de Barcelos, em reunião ordinária de 24/01/2020, deliberou iniciar o processo de elaboração do **Plano de Pormenor do Centro Hospitalar de Barcelos 1** (PPCHB), nos termos do disposto no n.º 1, do artigo 76.º, do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, conforme publicitado no Aviso n.º 6541/2020, publicado no Diário da República, 2.ª série, n.º 76, de 17 de abril de 2020.
2. O PPCHB visa dar cumprimento à concretização de parte da Unidade Operativa de Planeamento e Gestão 3 (UOPG 3), destinada a proporcionar a instalação do Centro Hospitalar de Barcelos e respetivas acessibilidades.
3. A Câmara Municipal de Barcelos já procedeu à elaboração do conteúdo documental do PPCHB, o qual consta do CD anexo ao presente acordo (**Anexo I**).

4. Com data de 24/05/2023 a Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Norte (CCDRN) emitiu parecer *“favorável condicionado”* à referida *“proposta do Plano de Pormenor do Centro Hospitalar de Barcelos 1”*.
5. Entre as condicionantes desse parecer encontra-se a observação no sentido de que *“Deverá ainda ficar garantido que, caso a execução não se efetue por iniciativa de particulares, o plano seja executado por imposição administrativa, devendo desde já ser firmado um contrato de urbanização para evitar o recurso `imposição administrativa”*.
6. Nessa sequência, a Câmara Municipal de Barcelos deliberou em .../.../... aprovar a minuta do presente Contrato, nos termos que seguem.
7. No Regulamento e no Programa de Execução e Plano de Financiamento já ficara previsto que o PPCHB seria concretizado através de uma execução sistemática no sistema de cooperação tal como recomendado pela CCDRN, ficando o Município responsável por: *i)* encargos que dizem respeito à execução da Variante Poente e Acessos ao Hospital; e *ii)* diligenciar junto do Estado a concretização do ou dos equipamentos a instalar no espaço de uso especial de equipamento. Competindo aos promotores das operações de loteamento dos polígonos destinados a construção, a execução das respetivas obras de urbanização e infraestruturação, às quais no Programa de Execução e Plano de Financiamento foi atribuída uma estimativa orçamental de 2.950.000,00€.
8. O PPCHB abrange uma área de 319.670 m<sup>2</sup>, sendo que uma parcela de 263.200 m<sup>2</sup> pertence à Quinta de Santa Maria, onde se prevê a localização das áreas destinadas a dotações de uso coletivo, designadamente, para a construção do Centro Hospitalar de Barcelos, da Variante Poente e Acessos ao Hospital.
9. A Segunda Outorgante é a dona e legítima possuidora dos prédios que integram a Quinta de Santa Maria:
  - a) Prédio misto denominado Quinta de Santa Maria, Quinta do Rego, Quinta de São João de Vila Boa, sito em Jordão, Forca Velha ou Carregais e na Avenida Paulo Felisberto, da união das freguesias de Barcelos, Vila Boa e Vila Frescaíinha

(São Martinho e São Pedro), concelho de Barcelos, composto de edifício de rés do chão, logradouro, lavradio, pinhal e eucaliptal, descrito na Conservatória do Registo Predial de Barcelos sob o número duzentos e trinta e sete, da freguesia de Vila Boa, e aí registado pela apresentação trinta e sete de três de Janeiro de mil novecentos e noventa e sete, e inscrito na respetiva matriz predial urbana sob o artigo 780 e na respetiva matriz predial rústica sob o artigo 903.

- b) Prédio urbano denominado “Quinta de Santa Maria”, “Quinta do Rego” ou “Quinta de São João de Vila Boa”, sito na Avenida Paulo Felisberto, Jordão, Forca Velha ou Carregais, da união das freguesias de Barcelos, Vila Boa e Vila Frescaíña (São Martinho e São Pedro), concelho de Barcelos, com a seguinte composição: casa de rés-do-chão e andar com a superfície coberta de cem metros quadrados; casa de rés-do-chão com a superfície coberta de cento e quarenta metros quadrados; casa de rés-do-chão e andar com a superfície coberta de duzentos e cinquenta metros quadrados; garagem com trinta e seis metros quadrados e quintal com oitocentos metros quadrados; e casa de rés-do-chão com a superfície coberta de duzentos e cinquenta metros quadrados, descrito na Conservatória do Registo Predial de Barcelos sob o número trezentos e quarenta e nove, da freguesia de Vila Boa, e aí registado pela apresentação trinta e seis de três de Janeiro de mil novecentos e noventa e sete, e inscrito na respetiva matriz predial urbana sob os artigos 244, 248, 428 e 464.

10.As áreas máximas de construção permitidas pelo PPCHB para a Quinta de Santa Maria são as que constam do seguinte quadro:

<b>Áreas relativas à Quinta de Santa Maria (m<sup>2</sup>)</b>	
Área total da Quinta afeta ao PP	263.200
Área dos polígonos destinados a construção (PP - quarteirão C a L)	62.570
Área de construção máxima com caves (1,35 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ) (PP - quarteirão C a L)	210.660
Área de construção máxima sem caves (1,08 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ) (PP - quarteirão C a L)	171.600



11. Para as referidas áreas máximas de construção calcula-se que as taxas pela realização de infraestruturas urbanísticas e obras de edificação ascendam ao valor aproximado de 1.290.000,00 € (um milhão duzentos e noventa mil euros).

12. De acordo com as áreas de cedência obrigatória previstas no Regulamento do **PPCHB**, o conjunto das áreas a destinar a espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas gerais e equipamentos é 0,53 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (área de solo a destinar àqueles fins por cada m<sup>2</sup> de construção líquida). De acordo com os elementos que constituem o Plano, a área líquida de construção no que se refere aos quarteirões C a L é de 171.600 m<sup>2</sup>. Assim sendo, a área a ceder obrigatoriamente com base no artigo 27.º do Regulamento do Plano seria de 90.948 m<sup>2</sup>;

13. A compensação urbanística pela não cedência daquelas áreas obrigatórias corresponderia a cerca de 2.900.000,00 (dois milhões e novecentos mil euros).

14. A área de cedência efetiva prevista no PPCHB é de:

<b>Área de cedência efetiva</b>	<b>(m<sup>2</sup>)</b>
Área de cedência efetiva para equipamentos (área destinada ao hospital)	107.390
Área de cedência para arruamentos gerais: variante poente e acessos ao hospital	31.420
Área de cedência efetiva para espaços verdes	18.120
Área de cedência total efetiva	156.930
<b>Área de cedência excedentária: 156.930 – 90.948 =</b>	<b>65.982</b>

15. A Câmara Municipal de Barcelos determinou a realização de uma avaliação independente à totalidade da área de terreno correspondente à área de cedência efetiva, tendo tal avaliação chegado a um valor de € 59,52 por metro quadrado, que, para a área total de cedência efetiva, corresponde ao valor de € 9.340.473,60 (nove milhões, trezentos e quarenta mil quatrocentos e setenta e três euros e

sessenta cêntimos).

16. Existe um relevante interesse público na aquisição das parcelas da Quinta de Santa Maria destinadas às finalidades previstas no considerando 8, designadamente as destinadas à construção do Centro Hospitalar, da Variante Poente e Acessos ao Hospital.

17. Existe, também, um relevante interesse público na concretização do PPCHB, no que se refere aos quarteirões cujas obras de urbanização são da responsabilidade da Segunda Outorgante.

18. Atendendo ao especial relevo e interesse que assume para as partes a necessária construção da Variante Poente e Acessos ao Hospital, as partes aceitam que a outorga da escritura de cedência de áreas fique condicionada ao lançamento prévio, por parte da Câmara Municipal de Barcelos, do Concurso Público relativo à obra de construção da referida Variante Poente e Acessos ao Hospital.

#### **ACORDAM OS OUTORGANTES:**

#### **CAPÍTULO I – ACORDO DE CEDÊNCIAS**

##### **Cláusula Primeira**

##### ***Obrigações de cedências***

1 - A Segunda Outorgante obriga-se a ceder para o domínio público municipal uma parcela de terreno, com uma área total de 156.930 m<sup>2</sup> (cento e cinquenta e seis mil novecentos e trinta metros quadrados) a desanexar dos prédios referidos no ponto 9. dos considerandos iniciais, com os limites e configuração da planta anexa (**Anexo II**).

2 – A cedência da parcela será feita de pleno direito e livre de quaisquer ónus ou encargos.

3 – A transmissão da parcela será feita a título de cedências urbanísticas antecipadas quanto a uma parte, e a título de cedência onerosa (compra e venda) quanto a outra parte, em conformidade com o disposto nas cláusulas segunda e terceira.

## **Cláusula Segunda**

### ***Cedências urbanísticas***

1 – A transmissão da área de 90.948 m<sup>2</sup> (sessenta e cinco mil novecentos e oitenta e dois metros quadrados) será efetuada a título de antecipação das cedências previstas no art. 44.º do RJUE, pelas operações urbanísticas particulares a promover, futuramente, nas parcelas da Quinta de Santa Maria.

2 – Em virtude de o previsto no número anterior, nas operações urbanísticas que se venham a realizar em execução do PPCHB na Quinta de Santa Maria e em cumprimento dos respetivos limites e áreas, tal como mencionado no Considerando 10., não serão devidas quaisquer outras cedências ou compensações, relativas à implantação de espaços verdes públicos e equipamentos de utilização coletiva e infraestruturas.

3 – Se, antes da total urbanização/edificação da Quinta de Santa Maria, o PPCHB caducar ou por qualquer outra forma se extinguir ou deixar de ser eficaz, ou o acordo de urbanização for resolvido ou por qualquer outra forma se extinguir ou deixar de ser eficaz, as cedências antecipadas previstas nesta cláusula serão contabilizadas a favor daquele que for o promotor e levadas em conta no cálculo de quaisquer outras compensações pelas operações urbanísticas particulares que se venham a realizar na Quinta de Santa Maria, até se atingir, pela globalidade de todas as operações, uma obrigação de cedências de 90.948 m<sup>2</sup> (noventa mil novecentos e quarenta e oito metros quadrados).

4 – No caso previsto no número anterior, se a promoção for realizada parcialmente, em várias parcelas, o direito ao crédito de compensações relativamente a cada parcela é aferido em conformidade com os cálculos aplicados aos dados de facto mencionados nos Considerandos.

## **Cláusula Terceira**

### ***Cedências onerosas (compra e venda)***

1 – A transmissão da área de 65.982 m<sup>2</sup> (sessenta e cinco mil novecentos e oitenta e dois metros quadrados) será efetuada a título oneroso, pelo preço de 4.000.000,00€ (quatro milhões de euros).

2 – O Primeiro Outorgante obriga-se a pagar 50% do preço (correspondente a dois milhões de euros) na data de outorga da escritura de transmissão da área cedida, e os outros 50% (correspondentes aos remanescentes dois milhões de euros), até ao dia 31 de janeiro de 2025, caso a escritura de transmissão se realize em data anterior a esta.

#### **Cláusula Quarta**

##### ***Fim***

1 - As áreas cedidas previstas na cláusula Primeira (quer a título de cedências urbanísticas antecipadas quer a título de compra e venda) destinam-se à construção de um Hospital, da Variante Poente e Acessos ao Hospital, conforme previsto no PPCHB.

2 – Se não for possível a construção do Hospital, as referidas áreas serão necessariamente destinadas a equipamentos coletivos de utilização pública, mantendo-se a obrigação de construção da Variante Poente e dos Acessos ao Hospital.

3 – A Segunda Outorgante terá direito de preferência na aquisição de quaisquer parcelas desafetadas para o domínio privado do Município de Barcelos, caso este projete aliená-las para fim distinto da construção do Hospital ou de equipamentos coletivos de natureza pública.

#### **Cláusula Quinta**

##### ***Celebração do contrato definitivo de cedências***

1 – A transmissão definitiva das cedências onerosas e urbanísticas será feita através de escritura pública a celebrar após a aprovação do PPCHB, e no prazo de cinco dias a contar da data de publicação, pela Câmara Municipal de Barcelos, do Anúncio relativo ao Concurso Público para a construção da Variante Poente e dos Acessos ao Hospital.

2 – Para efeitos do disposto no número anterior, o Primeiro Outorgante notificará a Segunda Outorgante, com oito dias de antecedência, da data, hora e local da celebração da escritura pública.

3 – Na escritura pública será reproduzido o teor das cláusulas Primeira a Quarta.

## **CAPÍTULO II – ACORDO DE URBANIZAÇÃO**

### **Cláusula Sexta**

#### ***Obras a cargo do Município***

1 – O Primeiro Outorgante obriga-se, no prazo de três anos contados da aprovação do PPCHB, a executar a Variante Poente e Acesso ao Hospital, cuja delimitação se encontra assinalada na planta anexa (**Anexo II**), realizando todas as obras de urbanização e infraestruturas necessárias, designadamente infraestruturas de água, saneamento, águas pluviais, eletricidade, telecomunicações e gás.

2 – Logo que deles disponha, o Primeiro Outorgante, fornecerá à Segunda Outorgante, em formato editável, todos os projetos de infraestruturas da Variante Poente e Acesso ao Hospital, por forma a que esta possa dar início aos projetos das obras de urbanização da sua responsabilidade.

3 – As infraestruturas deverão ser projetadas e construídas com o dimensionamento necessário para a capacidade construtiva máxima prevista no PPCHB, garantindo condições da ligação de todas as operações urbanísticas a essas redes.

4 – Decorrido um ano de mora do Primeiro Outorgante no cumprimento da obrigação prevista no número um, ou caso o Município de Barcelos decida unilateralmente a alteração ou revogação do PPCHB em prejuízo dos direitos da Segunda Outorgante, esta ficará com a faculdade de resolver o acordo de urbanização previsto no presente capítulo.

5 – A resolução prevista no número anterior determina a obrigação de o Município de Barcelos indemnizar a Segunda Outorgante por um montante igual ao valor dos terrenos objeto de cedência onerosa e urbanística previstos neste Contrato, calculado, com referência à data da resolução, em termos idênticos aos previstos no Código das Expropriações, deduzido do valor já pago pelo Município nos termos da Cláusula Terceira.

## **Cláusula Sétima**

### ***Obras de urbanização da responsabilidade particular***

1 – A Segunda Outorgante será responsável pelas obras de urbanização, não previstas na cláusula anterior, dos polígonos destinados a construção com as letras C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, em conformidade com o previsto no Regulamento do PPCHB e demais elementos que integram o conteúdo do PPCHB.

2 – As obras de urbanização a cargo da Segunda Outorgante serão executadas nos seguintes prazos, estabelecidos no Programa de Execução e Plano de Financiamento do PPCHB:

- a) As obras de urbanização dos polígonos E, G e H serão executadas no prazo de três anos;
- b) As obras de urbanização dos polígonos C, D e F serão executadas no prazo de cinco anos;
- c) As obras de urbanização dos polígonos I, J, K e L serão executadas no prazo de sete anos.

3 – A contagem dos prazos referidos no número anterior apenas terá início após o Primeiro Outorgante concluir as obras previstas no n.º 1 da cláusula SEXTA.

4 – A Segunda Outorgante poderá, no entanto, iniciar as obras de urbanização a seu encargo, antes de o Primeiro Outorgante concluir as obras previstas no n.º 1 da cláusula SEXTA.

5 – As obras de urbanização serão licenciadas nos termos legais e executadas no âmbito de quaisquer operações urbanísticas legalmente admissíveis para o efeito, nomeadamente loteamento.

## **Cláusula Oitava**

### ***Isenções***

1 – A Segunda Outorgante fica isenta, relativamente às construções que venha a erigir na

Quinta de Santa Maria, das taxas de urbanização e das taxas de edificação.

2 – O direito às isenções das taxas de urbanização e das taxas de edificação transmite-se para os adquirentes de quaisquer parcelas da Quinta de Santa Maria, na área abrangida pelo presente Contrato.

3 – O projeto de urbanização que a Segunda Outorgante vai promover é elegível para efeitos de isenção total de IMI, por um período até 5 anos, prorrogável por igual período, nos termos do artigo 7.º do Regulamento de Atribuição de Benefícios Fiscais e Isenção de Taxas do Município de Barcelos, tendo aquela a possibilidade de apresentação da respetiva candidatura após a aprovação do PPCHB.

### **CAPÍTULO III – DISPOSIÇÕES FINAIS**

#### **Cláusula Nona**

##### ***Eficácia e resolução***

1 – O presente acordo só produz efeitos com a aprovação do PPCHB.

2 – Até à celebração do contrato definitivo de cedências, qualquer dos Outorgantes poderá resolver o presente acordo, nas seguintes circunstâncias:

- a) Se o PPCHB não for aprovado no prazo de seis meses;
- b) Se o PPCHB for aprovado com alterações à versão constante do CD anexo (**Anexo I**), que tornem, diretamente, mais onerosa ou menos vantajosa a posição jurídica de qualquer das partes;
- c) Se não for possível obter o compromisso do Estado na construção do Hospital e se o Município decidir não construir na parcela outro equipamento público de utilização coletiva.

3 – A resolução nos termos previstos no número anterior tem efeitos retroativos, considerando-se o presente acordo sem quaisquer efeitos.

#### **Cláusula Décima**

### ***Notificações***

Todas as notificações ou outras comunicações entre as partes a efetuar no âmbito do presente contrato deverão ser realizadas por escrito, por meio de carta registada com aviso de receção ou por correio eletrónico, a enviar para os seguintes endereços:

#### **- MUNICÍPIO DE BARCELOS**

Largo do Município, Barcelos

Ao c/ Sr. Presidente da Câmara Municipal

Email: presidente@cm-barcelos.pt

#### **- SOCIEDADE AGRÍCOLA DA QUINTA DE S. MARTINHO, S.A.**

Rua do Faial, n.º 105, Barcelos

Ao c/ Administração

Email: vitormarques@martinsecompanhia.pt

### **Cláusula Décima Primeira**

#### ***Modificações***

Sem prejuízo da ocorrência de situações de interesse público, todos os aditamentos e alterações ao presente contrato só serão válidos se realizados por escrito e assinados por todas as partes, com expressa indicação das cláusulas ou anexos aditados, modificados ou suprimidos.

### **Cláusula Décima Segunda**

#### ***Anexos***

Constituem anexos ao presente contrato e dele fazem parte integrante, os seguintes documentos que se encontram rubricados pelas partes:

Anexo I – CD com o conteúdo documental do PPCHB;

Anexo II – Planta com delimitação das parcelas a ceder e com delimitação da Variante Poente e Acesso ao Hospital, a executar pelo Município.



O presente contrato é feito em duplicado, valendo ambos como originais, ficando um exemplar na posse de cada um dos outorgantes.

Barcelos, \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2024.

**Despacho:**  Competência própria |  Competência delegada |  Competência subdelegada

O Presidente da Câmara,  
/ Mário Constantino Araújo Leite da Silva Lopes /  
 O Vice-Presidente da Câmara,  
/ Domingos Ribeiro Pereira /

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

O Vereador do Pelouro da Câmara,

\_\_\_\_\_  
/ Domingos Ribeiro Pereira /

\_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

Parecer:

A Diretora de Departamento,

\_\_\_\_\_  
/ Helga Mariana Pinto Coelho /

\_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

Parecer:

A Chefe de Divisão,

\_\_\_\_\_  
/ Alcina Maria Moreira da Eira Nogueira /

\_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

## INFORMAÇÃO

Ref. | Infor\_DPM\_Aval\_Terr.\_Hosp.\_2023.odt | Data | 11/04/2023 | Proc. n.º | | Registo n.º | | Data | |

**ASSUNTO** | Avaliação de terreno para o futuro Centro Hospitalar de Barcelos  
**PROCEDIMENTO** |  
**ENTIDADE** |

## 1. INTRODUÇÃO

A presente informação foi elaborada por solicitação do Exmo. Sr. Presidente da CMB e visa avaliar um terreno, com a área de 153.512,99 m<sup>2</sup>, destinado à construção do futuro Centro Hospitalar de Barcelos.

A avaliação em causa pretende dotar o Município de um documento que traduza, com rigor, o valor real e corrente do bem, à data atual.



*Localização do terreno*



## 2. DESCRIÇÃO DO TERRENO E ENVOLVENTE

Trata-se de um terreno natural plano, com declive máximo da ordem dos 4%, localizado numa área não edificada, de atual uso agrícola e próxima da malha urbana da cidade.

A proximidade à EN 103 e à ER 204 traduz a condição de fácil e rápido acesso rodoviário. A disponibilidade de equipamentos é também relevante, com destaque para o Estádio Cidade de Barcelos e a Casa de Saúde São João de Deus.

Na envolvente ao terreno verifica-se a existência de vias públicas pavimentadas, dotadas de infraestruturas, nomeadamente de redes de abastecimento predial de água e de saneamento, rede de gás, rede elétrica e telefónica.

Não se verifica sombreamento natural ou do edificado que afete o terreno, contribuindo para uma boa exposição solar.

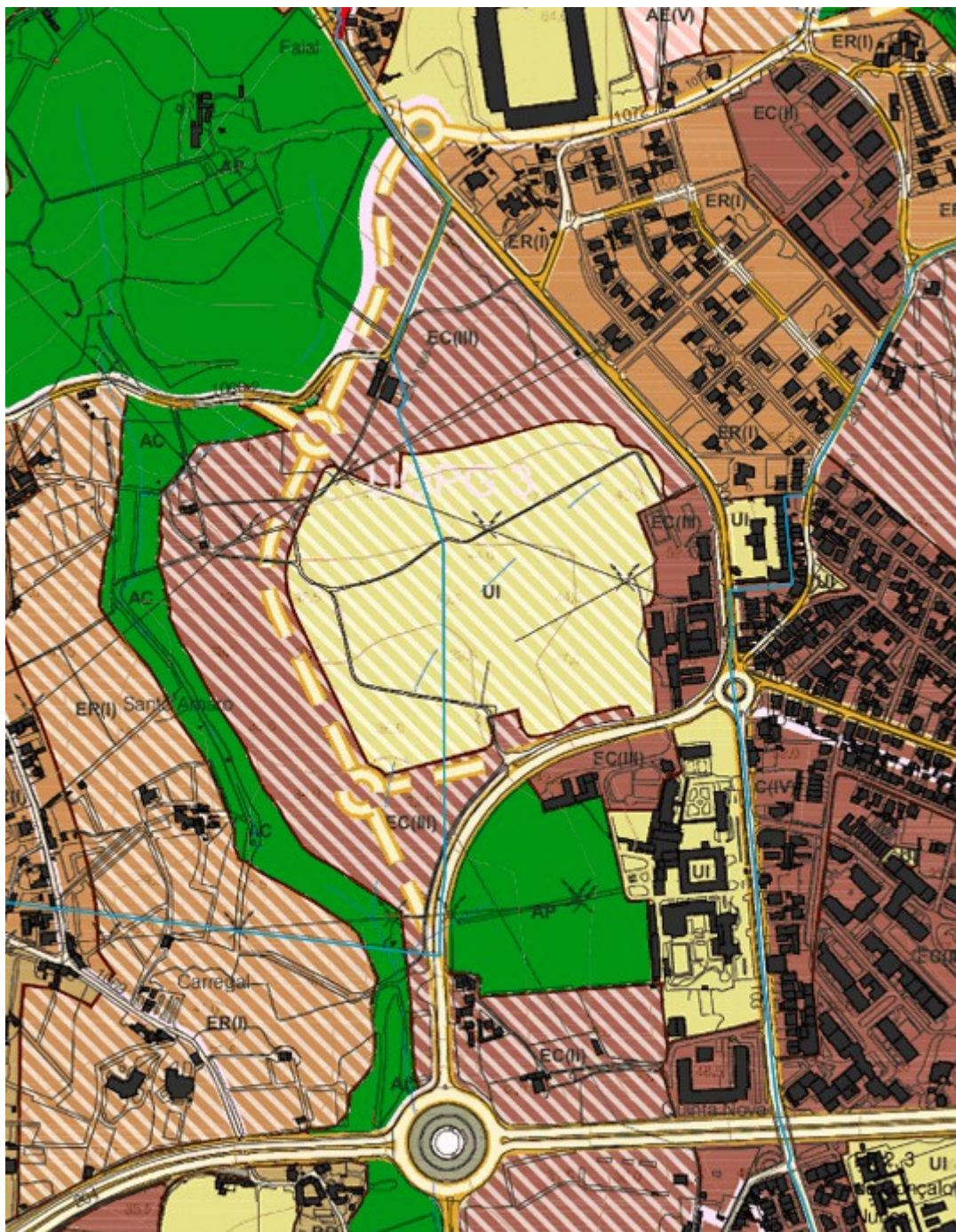
### 2.1. REGISTO FOTOGRÁFICO





## 2.2. ENQUADRAMENTO FACE AO PDM

Podemos observar, na Planta de Ordenamento I que o terreno está inserido em UI – Espaço de Uso Especial dentro da UOPG 3 – Unidade de Planeamento e Gestão 3. A Planta de Condicionantes indica que é uma área excluída da REN.

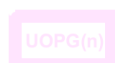


*Planta de Ordenamento I*

Legenda:

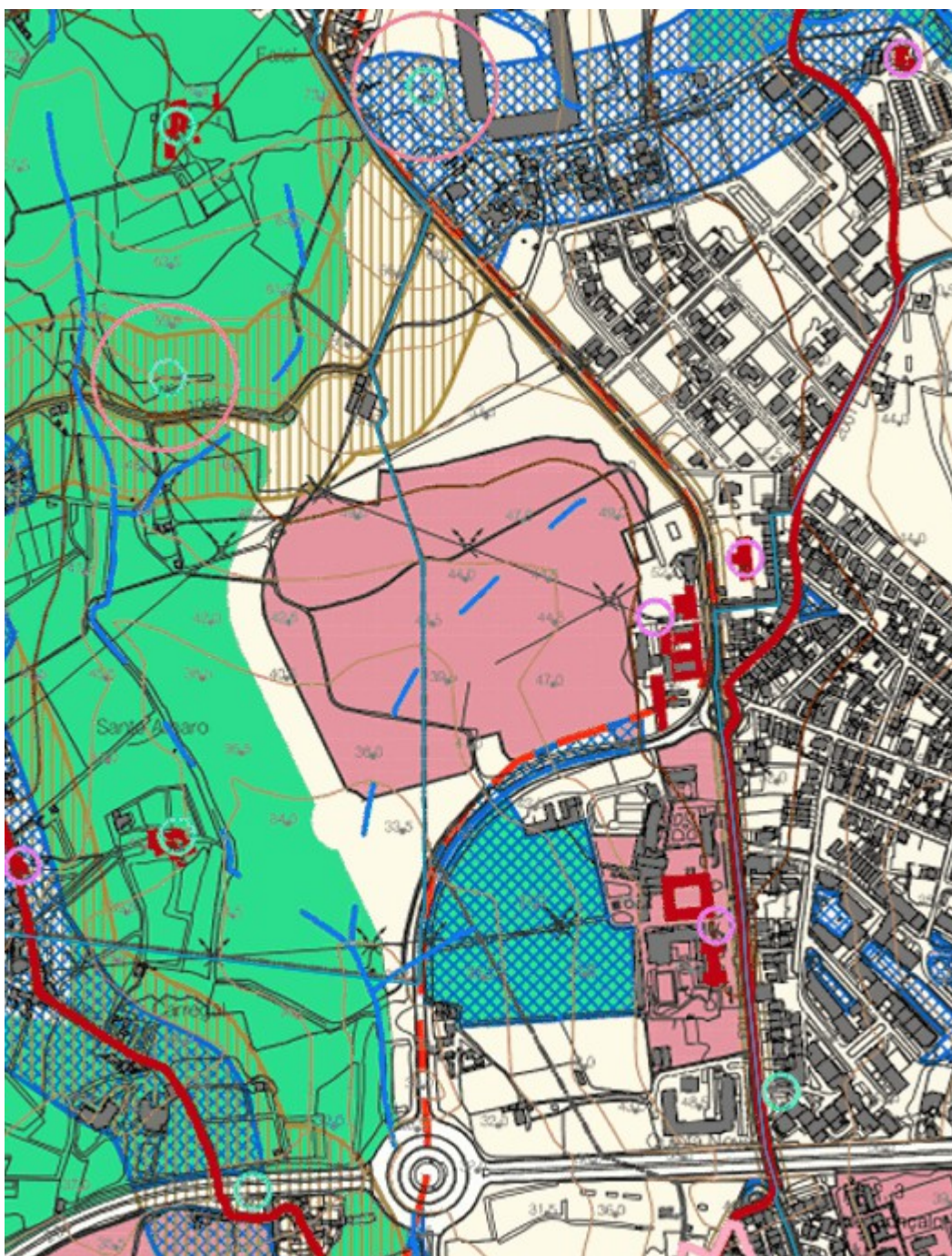


UI Espaço de uso especial



UOPG(m) Unidade Operativa de Planeamento e Gestão





*Planta de Ordenamento II*

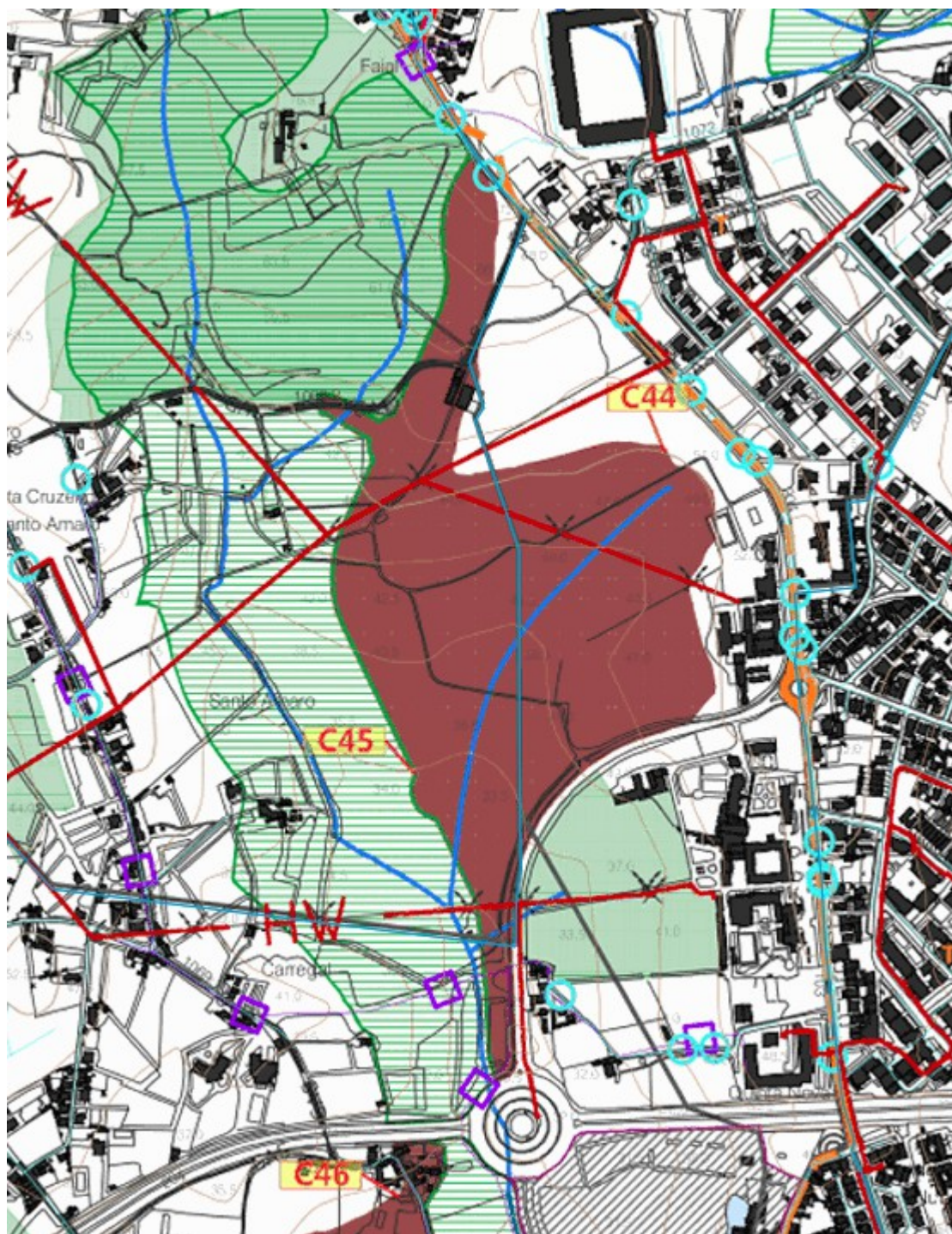
Legenda:

**ZONAMENTO ACÚSTICO**



**Zonas Sensíveis**





*Planta de Condicionantes*

**Legenda:**

 Infraestrutura de Transporte de Energia

 Curvas de nível (equidistância = 5 metros)

**RECURSOS ECOLÓGICOS**

 Reserva Ecológica Nacional

 Área Excluída da Reserva Ecológica Nacional

## Regulamento do PDM de Barcelos:

### **Espaço de Uso Especial**

#### Artigo 100.º

##### **Identificação e Caracterização**

Consustanciam espaços afetos à provisão de bens e serviços destinados à satisfação das necessidades coletivas dos cidadãos que, pela sua localização e relação com os sistemas de estruturação territorial, têm um papel fundamental no reforço, no equilíbrio e na qualificação dos tecidos urbanos, assumindo neste contexto um valor estruturante do território.

#### Artigo 101.º

##### **Usos**

Estes espaços são vocacionados para a instalação de equipamentos de interesse público, coletivo, cooperativo ou privado, infraestruturas estruturantes ou edificações destinadas a outros usos específicos, nomeadamente de recreio, lazer, turismo, comércio e serviços que valorizem e potenciem o aproveitamento específico das características do local.

#### Artigo 102.º

##### **Regime de edificabilidade**

- 1 — O índice de ocupação do solo não pode exceder o valor de 50 %.
- 2 — O índice de utilização não pode exceder o valor de 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- 3 — A altura da fachada não deve exceder 8 m.
- 4 — São admitidas soluções com indicadores urbanísticos diferentes dos referidos nos números anteriores, desde que resultem de imposições regulamentares relacionadas com o tipo de equipamento a construir e atentem às características da sua envolvente urbana.

### **UOPG 3**

A UOPG 3 delimita a área de terreno onde se encontra prevista a implantação do Centro Hospitalar de Barcelos e abrange as duas categorias operativas de solo urbano — urbanizado e urbanizável, nas categorias funcionais: espaço central nível III — EC III; espaço de uso especial — UI.

A UOPG 3 abrange ainda solo rural qualificado como agrícola de conservação — AC.

Objetivos programáticos:

Esta UOPG tem por objetivo proporcionar a implantação do Centro Hospitalar e respetivas acessibilidades, fazendo a articulação da rotunda da «fonte cibernética» com a rotunda do estádio e o estabelecimento de um «corredor verde», elemento que deverá integrar o futuro parque verde urbano da cidade. O terreno restante, incluindo o que possa sobrar da implantação do Centro Hospitalar, será urbanizado na categoria de «espaço central nível III», a nascente do corredor verde, e na categoria de «espaço residencial nível I», a poente do corredor verde.

Parâmetros urbanísticos:

Os parâmetros urbanísticos a adotar para esta área regem-se pelo disposto na Planta de Ordenamento I — Qualificação do Solo, e no disposto no presente Regulamento, para cada categoria e subcategoria de espaço envolvida.

Forma de execução:

Esta UOPG deve ser concretizada através de Plano de Pormenor.



### 3. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

No âmbito desta informação, pretende-se determinar o valor de mercado dos bens, que é o valor estimado, referido à data da avaliação, pelo qual deverão ser transacionados entre um comprador que quer comprar e um vendedor que quer vender, numa operação de compra e venda em que houve previamente um “marketing” apropriado do referido bem e em que as partes são independentes entre si e ambas atuam de forma conhecedora, prudente e sem compulsão.

A metodologia a usar, para determinar o valor da parcela, será aquela que está subjacente ao Código das Expropriações (C.E.) que, à partida, assegura uma avaliação justa e contemporânea, tendo sempre em consideração o PDM de Barcelos. Tratando-se de um terreno inserido em solo urbano ou urbanizável, não abrangido por condicionante, é considerado solo apto para construção.

Será tida em conta a localização, a qualidade ambiental, e a disponibilidade de equipamentos e de infraestruturas públicas. O valor do terreno será uma percentagem do valor da construção, numa ocupação normal para a zona onde se localiza.

### 4. AVALIAÇÃO

A avaliação, de acordo com o C.E., tem assim os seguintes pressupostos:

- Área do terreno – 153.512,99 m<sup>2</sup>;
- Índice de utilização adotado – 0,75 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Uma vez que não existe um projeto aprovado, teve-se em consideração um hipotético aproveitamento do terreno, fisicamente possível, de acordo com os índices urbanísticos em vigor para o espaço em que está inserido. Este índice foi fixado através de um cálculo iterativo, por tentativa/erro, arbitrando sucessivamente áreas de construção até que as mesmas verifiquem todas as limitações impostas, não só o índice de construção máximo, mas também o índice de ocupação do solo, as áreas a ceder para espaços verdes e equipamentos, estacionamentos públicos e privados, arruamentos e passeios.
- Para determinação do custo da construção usar-se-á o valor de 532,00 €/m<sup>2</sup>, fixado pela Portaria n.º 7-A/2022 de 3 de janeiro. Valor utilizado pelo município para efeitos de cálculo de estimativas orçamentais (conforme artigo 31.º-A do Regulamento n.º 488/2015), da TMU (conforme artigos 25.º e 26.º do Regulamento n.º 566/2015) e compensações (conforme artigo 34.º do Regulamento n.º 566/2015).
- Localização, qualidade ambiental e disponibilidades de equipamentos – 10 %. A existência na proximidade de áreas urbanas de moradias de r/c e andar, o que lhe confere uma qualidade ambientalmente equilibrada, não se observando fontes de poluição na envolvente e a existência de

equipamentos nas proximidades, como o Estádio Cidade de Barcelos, justificam a percentagem atribuída de 10 % de um máximo de 15 % (conforme o n.º 6 do artigo 26º do C.E.).

- Infraestruturas disponíveis: acesso pavimentado, redes públicas de abastecimento predial de água, saneamento, águas pluviais, estação depuradora, gás, rede elétrica e telefónica – 9,5 % (dos 10 % previstos no n.º 7 do artigo 26º do C.E.).
- Para uso urbano do terreno será necessário o reforço de infraestruturas – 15 %. Em conformidade com a área total de construção, atrás considerada, terão que ser construídas infraestruturas no terreno, com capacidade de resposta para os grandes caudais que serão gerados, quer para abastecimento de água, quer para águas pluviais e saneamento, o que implica também o reforço das infraestruturas das vias existentes nas proximidades do terreno.
- De acordo com o n.º 10 do artigo 26º do C.E. será aplicado um fator corretivo pela inexistência de risco e do esforço inerente à atividade construtiva – 10 %. Uma vez que está previsto o aumento do salário mínimo, o que implica um aumento dos custos de mão de obra e se reflete nos custos finais de construção. Também pelo destino a que está limitado o terreno, que foi desafetado da REN para a construção do Centro Hospitalar, e caso não seja construído deverá o terreno voltar a ter a condicionante REN, cujos valores destes terrenos são significativamente mais baixos.

Quadro resumo do cálculo efetuado:

Área total da parcela (m²)	153.512,99			
Índice construtivo	0,75			
Área total de construção				115.134,74
Custo de construção/m² de área (€/m²)		532,00		
Custo total de construção				61.251.683,01 €
Localização - Qualidade ambiental - Equipamentos	15%		0,1	
Infraestruturas	10%		0,095	
acesso pavimentado	1,50%	0,015		
passeios	0,50%	0,000		
rede de água	1%	0,010		
rede de saneamento	1,50%	0,015		
rede elétrica	1%	0,010		
rede de águas pluviais	0,50%	0,005		
estação depuradora	2%	0,020		
rede de gás	1%	0,010		
rede telefónica	1%	0,010		
			Índice Fundiário	0,195
Custo total de construção				11.944.078,19 €
Reforço de infraestruturas	15%			10.152.466,46 €
Fator corretivo (inexistência de risco)	10%			9.137.219,81 €
Valor do terreno urbano				9.137.219,81 €
Valor do metro quadrado de terreno				59,52 €

Fixa-se o valor unitário em 59,52 €/m².

## **5. CONCLUSÃO**

Avalia-se na atualidade por arredondamento e ajustamento ao mercado, a parcela de terreno atrás descrita, com a área de 153.512,99 m<sup>2</sup>, em 9.137.220,00 €, a que corresponde um valor unitário de 59,52 €/m<sup>2</sup>.

À Consideração Superior.

Divisão de Património Municipal, 11 de abril de 2023

O Técnico Superior



## Informação

### **Assunto: Contrato de Urbanização no âmbito do Plano de Pormenor do Centro Hospitalar de Barcelos**

#### **1.Introdução**

A presente informação destina-se a quantificar o valor das taxas devido pelas operações urbanísticas de loteamento e edificação subsequentes ao Plano de Pormenor do Centro Hospitalar de Barcelos, bem como o valor da compensação que seria devida se não fossem cedidas áreas destinadas a espaços verdes e equipamentos, por forma a constar do contrato de urbanização, documento previsto no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), introduzido pelo Decreto-Lei nº 316/2007 e alterações subsequentes, que deverá acompanhar o Plano de Pormenor, conforme indicação resultante da conferência procedimental realizada em 18 de maio de 2023.

Conforme solicitado foi efetuada uma estimativa do valor das taxas a liquidar pelo controlo prévio das operações urbanísticas em causa referentes à operação de loteamento(s) e à edificação, o cálculo do valor da compensação pela não cedência de áreas destinadas a espaços verdes e equipamentos de utilização coletiva resultantes da aplicação do Regulamento do Plano Diretor Municipal de Barcelos e o cálculo do valor da compensação pela não cedência de áreas destinadas a espaços verdes e equipamentos de utilização coletiva resultantes da aplicação do Regulamento do Plano de Pormenor do Centro Hospitalar de Barcelos.

#### **2. Taxas Urbanísticas**

Para o cálculo das taxas foram utilizados os valores das áreas máximas de construção, por utilização, constantes da planta de síntese do Plano de Pormenor do Centro Hospitalar de Barcelos (versão de maio de 2023) e o Regulamento de Taxas pela Realização de Infraestruturas Urbanísticas e Obras de Edificação em vigor.

A estimativa do valor das taxas a liquidar pelas operações de loteamento e obras de urbanização seria cerca de 570.000 euros e a relativa às operações urbanísticas de edificação de 720.100 euros, perfazendo o total de 1.290.100 euros.

#### **3.Compensações**

##### **3.1. Áreas calculadas com base na aplicação do Regulamento do Plano Diretor Municipal em vigor**

É efectuado o cálculo do valor da compensação pela não cedência de áreas destinadas a espaços verdes e equipamentos de utilização coletiva, de acordo com o Regulamento de Taxas pela Realização de Infraestruturas Urbanísticas e Obras de Edificação em vigor, considerando as áreas resultantes da aplicação do Regulamento do Plano Diretor Municipal de Barcelos, no que se refere aos quarteirões C, D, E, F, G, H, I, J, K, L.



As áreas mínimas obrigatórias resultantes da aplicação do Regulamento do Plano Diretor Municipal de Barcelos, artigo 69ª, são as seguintes:

**Equipamento (60.789,17m2):**

35/120 m2 (habitação) -----  $35 \times 194.980 \text{ m}^2 / 120 \text{ m}^2 = 56.869,17 \text{ m}^2$

25/100 m2 (comércio e serviços)  $25 \times 15.680 \text{ m}^2 / 100 \text{ m}^2 = 3.920 \text{ m}^2$

**Espaços verdes (49.885,73 m2):**

28/120 m2 (habitação) -----  $28 \times 194.980 \text{ m}^2 / 120 \text{ m}^2 = 45.495,33 \text{ m}^2$

28/100 m2 (comércio e serviços)  $28 \times 15680 \text{ m}^2 / 100 \text{ m}^2 = 4.390,4 \text{ m}^2$

A área de cedência efectiva, de acordo com Plano de Pormenor é de 156.930 m2, para equipamentos e espaços verdes, superior à exigida em face do Regulamento do Plano Diretor Municipal que seria de 110.674,9 m2.

O valor da compensação de pela não cedência das áreas obrigatórias para equipamentos e espaços verdes de utilização coletiva (C1) seria:

$C1 = 0,50 \times 0,60 \times 110.674,9 \text{ m}^2 \times 532 \text{ euros} / 5 = 3.532.742,8 \text{ euros}$

**3.2. Áreas calculadas com base na aplicação do Regulamento do Plano de Pormenor do Centro Hospitalar de Barcelos**

Com base no disposto no artigo 27º do Regulamento do Plano de Pormenor, a dimensão global do conjunto das áreas a destinar a espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas gerais e equipamentos é 0,53 m2/m2 (área de solo a destinar àqueles fins por cada m2 de área de construção líquida).

De acordo com os elementos que constituem o Plano, a área líquida, no que se refere aos quarteirões C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, é de 171.600m2.

Área a ceder com base no artigo 27º do Regulamento do Plano:

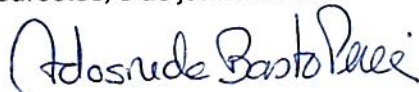
$171.600 \text{ m}^2 \times 0,53 = 90.948 \text{ m}^2$

O valor da compensação de pela não cedência das áreas obrigatórias para equipamentos e espaços verdes de utilização coletiva e infraestruturas gerais (C2) seria:

$C2 = 0,50 \times 0,60 \times 90.948 \text{ m}^2 \times 532 \text{ euros} / 5 = 2.903.060,16 \text{ euros}$

A área de cedência efectiva, de acordo com Plano de Pormenor é de 156.930 m2, para equipamentos e espaços verdes, superior à prevista em face do Regulamento do Plano de Pormenor.

Barcelos, 5 de junho de 2024



Adosinda Pereira, Diretora do Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística



Departamento Financeiro

Parecer do Dirigente:

Despacho:

\_\_\_/\_\_\_/\_\_\_

\_\_\_/\_\_\_/\_\_\_

INFORMAÇÃO

**ASSUNTO:** Cálculo do valor do benefício do IMI – Cláusula oitava do Acordo de Cedência e Urbanização.

Sr. Presidente

Dr. Mário Constantino,

No âmbito dos elementos instrutórios relativos ao “Acordo de Cedências e Urbanização” foi solicitado o cálculo do **valor do benefício** relativo ao **Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI)**, a que se refere a cláusula oitava do referido acordo, com o título de Isenções, a qual no seu nº 3 refere que o projeto de urbanização é elegível, para efeitos de isenção, nos termos do artigo nº 7 do Regulamento Municipal de Atribuição de Benefícios Fiscais e Isenção de Taxas.

Em face dos elementos que me foram disponibilizados, designadamente a minuta do acordo, que na cláusula sétima identifica as obras de urbanização a construir pelo segundo outorgante, com as letras de C a L, por referência ao Plano de Pormenor do Centro Hospitalar de Barcelos (PPCHB), e demais elementos proporcionados pelos serviços do Município, DPGU e DCP, procedemos à simulação do Valor Patrimonial Tributário e do IMI para a utilização perspetivada.

Referir que nos parece adequado utilizar, na simulação, a taxa que vigora presentemente, para os prédios urbanos, fixada em 0.33% pela Assembleia Municipal, em sessão de 7.12.2023; contudo, também se apresenta no quadro a simulação com a taxa



máxima prevista na alínea c), do nº 1, do artigo 112 do Código Imposto Municipal sobre Imóveis, 0,45%, que permitirá conhecer o limite máximo do benefício aqui em análise.

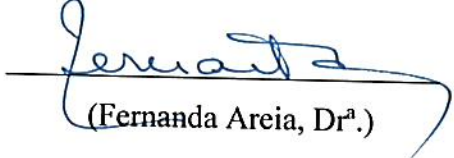
O quadro disciplinador da concessão de benefícios fiscais pelo Município de Barcelos foi estabelecido no Regulamento para a Atribuição dos Benefícios Fiscais e Isenções de Taxas, aprovado em 29.04.2024 pela Assembleia Municipal, faz depender a atribuição dos benefícios de alguns requisitos que terão de ser observados pelo loteador no tempo oportuno, designadamente a formulação de requerimento, artigo 12º, e apresentação dos documentos instrutórios, artigo nº 13.

O referido regulamento estabelece no seu artigo 7º, sob o título Incentivos a operações urbanísticas com relevante interesse para o Município, que a isenção de IMI é concedida por um período de até 5 anos e prorrogável por igual período. Para efeito da simulação foi adotado o prazo máximo de 5 anos e a renovação para 10 anos.

Em jeito de conclusão e com base nos pressupostos equacionados, as taxas de IMI, o potencial construtivo e o prazo máximo de isenção e renovação, estima-se um benefício a favor do segundo outorgante no valor de 585 195 euros e 797 994 euros, consoante a taxa de IMI aplicada, conforme quadro anexo.

Barcelos, 31 de maio de 2024

A Diretora do Departamento Financeiro

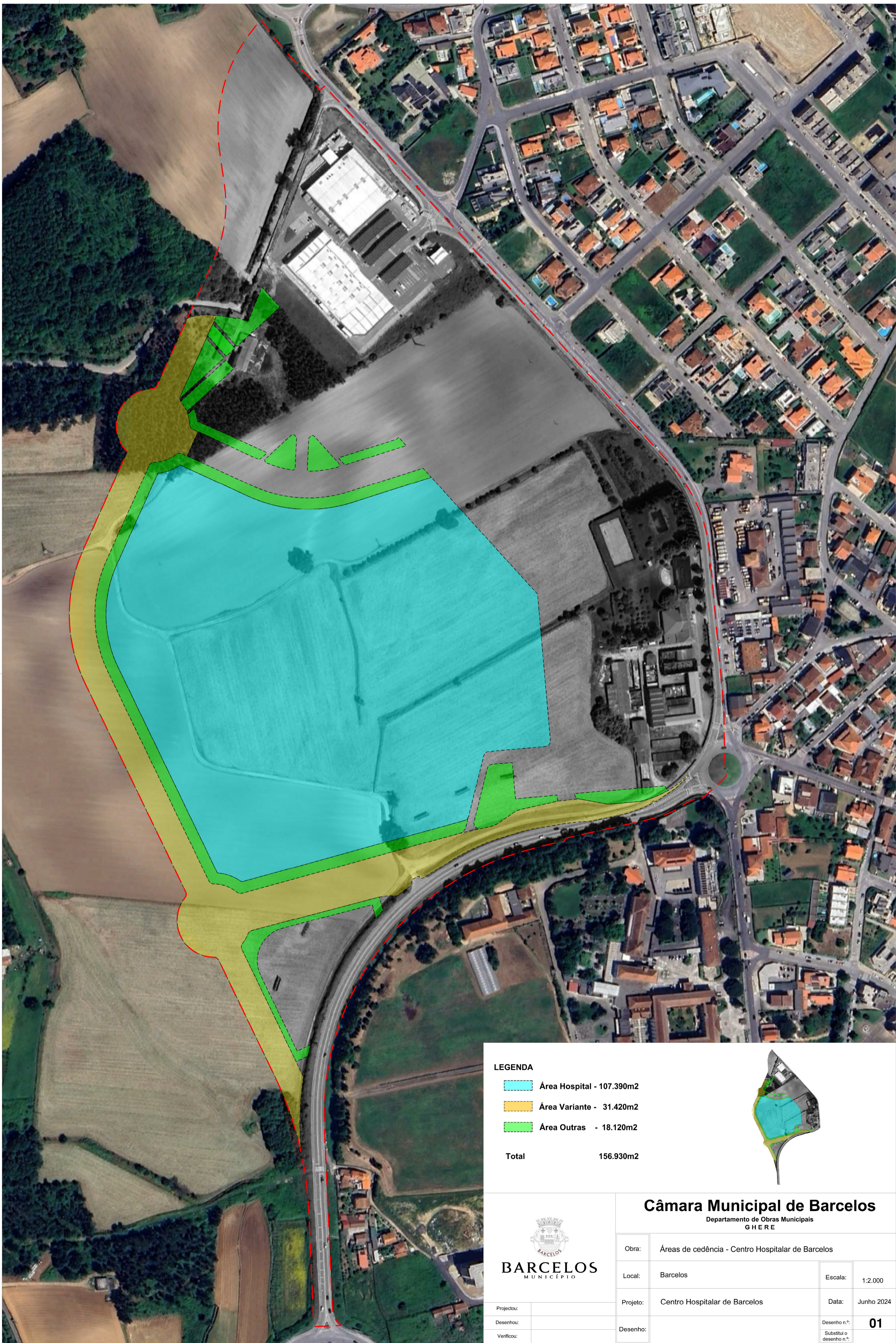
  
(Fernanda Areia, Dr.ª.)



Simulação IMI anual e para 10 anos - Taxa 0,33% e 0,45%

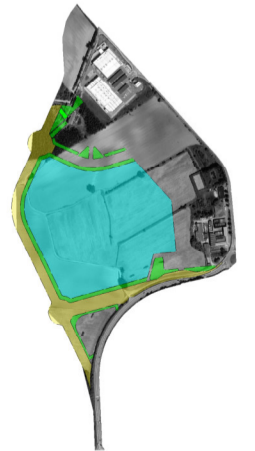
Quarteirão	área terreno	Finalidade/Uso	área bruta privativa	área bruta dependente	área de implantação	VPT simulado	Anual		10 anos	
							IMI taxa 0,33%	IMI taxa 0,45%	IMI taxa 0,33%	IMI taxa 0,45%
Quarteirão C	3860	Habitação	12160	0,00	2800	1 112 540,00	3 671,38	5 006,43	36 713,82	50 064,30
Quarteirão D	3260	Habitação	12240	0,00	2500	1 118 960,00	3 692,57	5 035,32	36 925,68	50 353,20
Quarteirão E	8610	Habitação	22765	0,00	6500	1 386 850,00	4 576,61	6 240,83	45 766,05	62 408,25
		Comercio e serviços	4350			493 680,00	1 629,14	2 221,56	16 291,44	22 215,60
Quarteirão F	2260	Habitação	8550	0,00	1700	782 710,00	2 582,94	3 522,20	25 829,43	35 221,95
Quarteirão G	8610	Habitação	22765	0,00	6500	2 080 280,00	6 864,92	9 361,26	68 649,24	93 612,60
		Comercio e serviços	4350			493 680,00	1 629,14	2 221,56	16 291,44	22 215,60
Quarteirão H	9050	Habitação	28485	0,00	6300	1 734 970,00	5 725,40	7 807,37	57 254,01	78 073,65
Quarteirão I	9650	Habitação	30380	0,00	6700	2 775 420,00	9 158,89	12 489,39	91 588,86	124 893,90
Quarteirão J	5910	Habitação	16205	0,00	4800	1 480 660,00	4 886,18	6 662,97	48 862,78	66 629,70
		Comercio e serviços	2400			277 390,00	915,39	1 248,26	9 153,87	12 482,55
Quarteirão K	4580	Habitação	9855	0,00	4580	599 890,00	1 979,64	2 699,51	19 796,37	26 995,05
		Comercio e serviços	4580			511 590,00	1 688,25	2 302,16	16 882,47	23 021,55
Quarteirão L	6810	Habitação	31575	0,00	3700	2 884 580,00	9 519,11	12 980,61	95 191,14	129 806,10
total	62 600		210 660		46 080	17 733 200,00	58 519,56	79 799,40	585 195,60	797 994,00





**LEGENDA**

- Área Hospital - 107.390m<sup>2</sup>
  - Área Variante - 31.420m<sup>2</sup>
  - Área Outras - 18.120m<sup>2</sup>
- Total** 156.930m<sup>2</sup>



**Câmara Municipal de Barcelos**  
Departamento de Obras Municipais  
G H E R E

Obra:	Áreas de cedência - Centro Hospitalar de Barcelos		
Local:	Barcelos	Escala:	1:2.000
Projecto:	Centro Hospitalar de Barcelos	Data:	Junho 2024
Desenho:		Desenho n.º:	<b>01</b>
Verificou:		Substitui o desenho n.º:	





**BARCELOS**  
MUNICÍPIO  
**ASSEMBLEIA MUNICIPAL**  
(Gabinete do Presidente)

Exmo. Senhor  
Presidente da Câmara Municipal de  
Barcelos  
Largo do Município  
4750-323 BARCELOS

Of.nº 08/AMB/21

2021-02-15

**Assunto: SESSÃO DA ASSEMBLEIA MUNICIPAL DE 2021-02-13.**

Informo V.Exa. que a proposta da Câmara Municipal a solicitar autorização para a aquisição do bem imóvel com a área de 155.850,00 m<sup>2</sup> destinado à implantação/construção do Centro Hospitalar de Barcelos e respetivas acessibilidades, por um valor não superior a 4.000.000,00 €, presente na sessão acima referenciada, foi aprovada por maioria com um voto contra e duas abstenções.

Com os melhores cumprimentos.

O PRESIDENTE DA ASSEMBLEIA,

(Horácio Barra)

Anexo: Proposta



BARCELOS  
MUNICÍPIO

## ASSEMBLEIA MUNICIPAL DE BARCELOS

### CERTIDÃO

—HORÁCIO RODRIGUES DE OLIVEIRA BARRA, PRESIDENTE DA ASSEMBLEIA MUNICIPAL DE BARCELOS:\_\_\_\_\_

—CERTIFICA que a Assembleia Municipal de Barcelos, reunida em sessão ordinária de treze de fevereiro de dois mil e vinte e um, aprovou, por maioria com um voto contra e duas abstenções, a proposta da Câmara Municipal a solicitar autorização para a aquisição do bem imóvel com a área de cento e cinquenta e cinco mil, oitocentos e cinquenta metros quadrados destinado à Implantação/construção do Centro Hospitalar de Barcelos e respetivas acessibilidades, por um valor não superior a quatro milhões de euros.\_\_\_\_\_

—Barcelos e Gabinete de Apoio da Assembleia Municipal, quinze de fevereiro de dois mil e vinte e um.\_\_\_\_\_

O PRESIDENTE DA ASSEMBLEIA,

(Horácio Barra)



Ex.mo Senhor  
Presidente da Assembleia Municipal de  
Barcelos

Ofício Nº 264/GAT  
Barcelos, 12 de fevereiro de 2021.

Assunto: Inclusão de uma proposta na ordem de trabalhos da próxima  
sessão da Assembleia Municipal.

Na sequência da deliberação tomada na reunião extraordinária da Câmara Municipal realizada no dia 12.02.2021 e cuja proposta carece de aprovação por parte da Assembleia Municipal, ao abrigo do artigo nº 50º, do Anexo I, da Lei nº 75/2013, de 12 de Setembro, com a redação atualizada, conjugado com o artigo nº 26º, do Decreto-Lei nº 4/2015, de 7 de Janeiro, que aprovou o novo Código de Procedimento Administrativo, face à urgência do assunto nela contido, solicito a V<sup>a</sup>. Exa. a inclusão da proposta em anexo na ordem de trabalhos da sessão ordinária da Assembleia Municipal, agendada para o dia 13.02.2021.

Com os melhores cumprimentos.

O Presidente da Câmara Municipal,



Miguel Jorge da Costa Gomes





## PROPOSTA N.º 1

**Assunto: Autorização de aquisição de terreno para a implantação do Centro Hospitalar de Barcelos e respetivas acessibilidades.**

O Hospital de Santa Maria Maior, EPE, encontra-se instalado num edifício cuja propriedade pertence à Santa Casa da Misericórdia de Barcelos, apresentando uma estrutura física antiquada, funcionalmente desequilibrada e desarticulada.

Este edifício não dispõe há muito de condições apropriadas para a prestação de cuidados de saúde de acordo com os melhores padrões de qualidade e segurança do Serviço Nacional de Saúde, assim como não consegue assegurar um atendimento e acolhimento adequados aos seus utentes, bem como aos seus acompanhantes. Não obstante as várias beneficiações e ampliações levadas a efeito no edifício, o mesmo não assegura a diferenciação das especialidades e valências, bem como um serviço de saúde eficiente e eficaz, para fazer face às necessidades de cuidados hospitalares dos utentes oriundos dos concelhos de Barcelos e Esposende.

Atualmente, o Hospitalar depara-se com profundas fragilidades e um progressivo estado de degradação, sendo já notório o seu esgotamento funcional.

Urge, deste modo, a construção de um novo Centro Hospitalar.

Em 2007 a Câmara Municipal de Barcelos firmou um acordo com o Ministério da Saúde tendo em vista a aquisição de terreno destinado à implementação/construção do Centro Hospitalar de Barcelos, bem como das infraestruturas rodoviárias e de água e saneamento. Nesse acordo foi identificado como local, o terreno assinalado nos documentos de suporte à presente proposta.

Tendo subjacente, a necessidade de promover a aquisição de terreno e posterior construção do Centro Hospitalar de Barcelos, a Sociedade Agrícola da Quinta de São Martinho, S.A, proprietária do imóvel remeteu a este Município em 2018, um relatório de avaliação do terreno no valor de 7.924.600,00 € [sete milhões novecentos e vinte quatro mil e seiscentos euros], relativo a 101 mil 312 m<sup>2</sup>.

No seguimento da apresentação do citado relatório, promoveu o Município de Barcelos conversações informais tendo sido informado pela proprietária da disponibilidade para alienar o referido imóvel.

Neste sentido, procedeu este Município a uma nova avaliação do terreno, levada a cabo por perito da lista oficial do Ministério da Justiça, tendo a mesma sido fixada em 12.583.300,00 € [doze milhões quinhentos e oitenta e três mil e trezentos euros], relativamente a 155 mil 850 m<sup>2</sup>.

Atualmente para a construção do Centro Hospitalar de Barcelos, bem como das infraestruturas rodoviárias e de água e saneamento é necessária a área total de 155 mil e 850 m<sup>2</sup>.

Este terreno já se encontra consignado para a construção do Centro Hospitalar de Barcelos, em sede do Plano Diretor Municipal de Barcelos, já aprovado pela Câmara Municipal de Barcelos, na sua reunião ordinária do dia 2 do corrente mês, o qual se localiza na União de Freguesias de Barcelos, Vila Boa e V. F. (S. Martinho e S. Pedro).



O regime jurídico das autarquias locais, o estatuto das entidades intermunicipais, o regime jurídico da transferência de competências do Estado para as autarquias locais e para as entidades intermunicipais, bem como o regime jurídico do associativismo autárquico foi aprovado pela Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro. Entre as atribuições do Município constam a promoção e salvaguarda dos interesses próprios das respetivas populações, designadamente no domínio da saúde, atento o disposto na alínea g), do n.º 2 do artigo 23.º do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro.

De acordo com o artigo 33.º, n.º 1, alínea g), do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, compete à Câmara Municipal «[a]dquirir, alienar ou onerar bens imóveis de valor até 1000 vezes a RMMG».

Por sua vez, as aquisições de imóveis de valor superior a 1000 vezes a RMMG carecem de autorização da Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal, tal como dispõe o artigo 25.º, n.º 1, alínea i), do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro.

Pelo exposto, proponho que a Ex.ma Câmara Municipal, no uso da competência prevista no artigo 33.º, n.º 1, alínea ccc), do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, delibere apreciar e votar:

§ - Propor que a Assembleia Municipal delibere autorizar a Câmara Municipal a adquirir o bem imóvel com a área de 155 mil 850 m<sup>2</sup> destinado à implantação/construção do Centro Hospitalar de Barcelos e respetivas acessibilidades, por um valor monetário não superior a € 4.000.000,00 [quatro milhões de euros], nos termos do disposto no artigo 25.º, n.º 1, alínea i), do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro.

Barcelos, 9 de fevereiro de 2021.

O PRESIDENTE DA CÂMARA,

  
(Miguel Jorge da Costa Gomes)

*Reunião Extraordinária 12/02/2021*  
*Deliberação em folha anexa.*



## **REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA DE 12.02.2021**

**Deliberado, por unanimidade, aprovar a presente proposta.**

**Os Senhores Vereadores do PSD, Dr. Mário Constantino Lopes, Eng.º José Santos Novais e Dra. Mariana Carvalho, votaram favoravelmente e apresentaram a declaração de voto que se anexa e se dá aqui por integralmente reproduzida para os devidos e legais efeitos.**

**O Senhor Vereador do CDS/PP, Dr. António Ribeiro, votou favoravelmente e apresentou a declaração de voto que se anexa e se dá aqui por integralmente reproduzida para os devidos e legais efeitos.**

**O Senhor Presidente da Câmara Municipal e os eleitos pelo Partido Socialista votaram favoravelmente e apresentaram a declaração de voto que se anexa e se dá aqui por integralmente reproduzida para os devidos e legais efeitos.**

---



### **Proposta 1 - Aquisição de terreno para a implantação do Centro Hospital de Barcelos e respetivas acessibilidades.**

O PSD, desde sempre, defendeu que a melhor estratégia para pressionar o Governo e reivindicar a construção urgente do novo hospital seria cumprir com a parte que competia ao município, no acordo celebrado em 2008, que era a aquisição dos terrenos.

Pese embora, os Vereadores do PSD, repetidamente, terem alertado para a necessidade de uma postura mais assertiva e mais determinada do executivo, o partido socialista, em doze anos de governação autárquica, pouco ou nada fez em defesa da construção de um novo hospital para Barcelos.

Desde logo, não se percebe, como em todos estes anos o executivo socialista não cuidou de adquirir os terrenos para o novo hospital, quando tinha um protocolo que vinculava a Câmara Municipal a realizar a compra do terreno e o local já estava perfeitamente identificado.

Numa primeira fase, o Presidente da Câmara preocupou-se em encontrar outras localizações para o novo hospital e com essa atitude perdeu o foco essencial de pressão, junto do governo, para a realização efetiva do protocolado. Depois, considerou, até de forma desleigante e sobranceira, que a recomendação do PSD em adquirir ou sinalizar os terrenos era uma inutilidade e que “não iria adquirir os terrenos para plantar batatas”.

De seguida, assistiu completamente inativo e até algo displicentemente à perda de valências do hospital, permitindo dessa forma que a construção do novo hospital fosse resvalando no tempo.

É, pois, com agrado que vemos, finalmente, o executivo socialista perceber a importância da aquisição dos terrenos, como um instrumento indispensável e crucial, na estratégia de dar passos firmes e consistentes na luta por um novo hospital para Barcelos, o que vem confirmar que o PSD tinha razão e foram desperdiçados 12 anos

Por outro lado, a realização e sobretudo a aprovação de um plano de pormenor sem que tenha havido um acordo prévio, para a aquisição do terreno, parece-nos uma manifesta demonstração de irresponsabilidade e má gestão.

Tanto mais, que a Câmara irá adquirir os terrenos num tempo em que o imobiliário está em alta e os preços dos terrenos inflacionados. Quando teve oportunidade, não fora o demasiado tempo perdido em hesitações e falta de estratégia, de realizar um acordo mais vantajoso para o erário público.



Embora o executivo socialista e o Senhor Presidente da Câmara tenham, finalmente, percebido o quão importante é, o cumprimento do acordo, na parte que cabe ao município, para o acelerar do processo do novo hospital, estão a negligenciar o princípio da transparência, do rigor, da credibilização e da informação que o processo negocial da aquisição de terrenos, por parte de uma autarquia, exigem.

Na proposta apresentada, para a aquisição dos terrenos para o novo hospital, lamentamos que não nos tenha sido disponibilizado, por escrito, quaisquer informações relativas ao negócio, nomeadamente, as condições gerais do acordo, como a lei determina. Até, atendendo ao fato, do Presidente da Câmara ter anunciado, em sede de Assembleia Municipal, que o acordo com os proprietários estava praticamente fechado, faltando apenas alguns detalhes.

É genericamente reconhecido e facilmente perceptível que, para os poderes públicos em geral e para a Administração em especial, a ideia de transparência comporta um sentido mais intenso, ao ponto de ser frequente, em nome desta, exigir daqueles um determinado tipo de conduta e impor-lhes um conjunto de sujeições. Em suma, nos tempos que correm, toda a gente está a favor e reclama a transparência dos poderes públicos, e em concreto a transparência administrativa,

Partilhando desta visão que a transparência e o acesso à informação são a forma mais evidente da realização da democracia, entendemos que esta proposta do executivo não é clara, porquanto sugere que o custo do terreno será de até 4 milhões de euros, quando todos sabemos, até por informação prestada verbalmente pelo Presidente de Câmara, nas últimas reuniões de Câmara em que o assunto foi abordado, que haverá contrapartidas que objetivamente aumentarão os custos de aquisição dos terrenos em causa.

Dessa informação resulta, desde já claro, que para além dos 4 milhões a câmara assumirá:

- 1- Realizar as infraestruturas necessárias para a construção do hospital, bem como os arruamentos de ligação, mormente a avenida que ligará a rotunda do “galo” com a rotunda junto ao estádio “Cidade de Barcelos”;
- 2- A Câmara irá isentar os proprietários do terreno de todas as licenças necessárias à urbanização, que surgirá no espaço sobrance da quinta de St<sup>a</sup> Maria;
- 3- As cedências ao domínio público por parte dos proprietários estão enquadradas e integram os 155 mil quadros que serão adquiridos através desta proposta;
- 4- Alegadamente existirá uma clausula de reversão para o caso de a autarquia não efetuar as obras a que se comprometeu.

Pelo exposto, não entendemos qual a razão que leva, o Presidente da Câmara e o executivo socialista, a não apresentarem o memorando de entendimento entre a Câmara e os proprietários e/ou uma informação detalhada e por escrito destas informações, avulso, que nos foram sendo transmitidas verbalmente.

Desta forma, responsabilizamos única e exclusivamente o executivo socialista pela veracidade das informações prestadas e de eventuais irregularidades ou ilegalidades que do processo possam resultar.

Votaremos favoravelmente esta proposta no pressuposto de que as informações prestadas pelo Presidente da Câmara são corretas.

Colocamos também como condição que o contrato, com o clausulado exhaustivamente discriminado e quantificado, integrando todas as questões atrás referenciadas, seja discutido e apreciado em reunião de Câmara e novamente aprovado em sede de Assembleia Municipal.

Porque no nosso entendimento, todas estas questões são essenciais para garantir a informação, a transparência e o rigor tão necessários para o exercício e escrutínio da atividade pública, o nosso voto será favorável nas condições supramencionadas.

Barcelos, 12 de Fevereiro de 2021

Os Vereadores

Mário Constantino Lopes

José Novais

Mariana Carvalho



## **Reunião Extraordinária 12 Fevereiro 2021**

### **Proposta 1- Declaração de Voto**

#### **TERRENO HOSPITAL**

A aquisição de um terreno por parte da Câmara Municipal e a sua cedência ao Ministério da Saúde para a construção de um novo hospital em Barcelos resulta de um protocolo celebrado em 2008 entre a Câmara e o Ministério da Saúde na sequência do fecho da maternidade pelo socialista Correia de Campos. Entretanto foi sinalizada a sua localização, elaborado projecto e mesmo apresentado a três dimensões no 1.º Congresso do Hospital de Santa Maria Maior de Barcelos, em Outubro de 2010.

Desde sempre o CDS reclamou da Câmara Municipal a aquisição dos terrenos para forçar o governo (qualquer que ele fosse) a fazer a sua parte. Mas era necessário que fizéssemos primeiro a nossa, situação que o executivo socialista sempre rejeitou com a desculpa que os vários ministros da saúde não achavam uma prioridade a construção do hospital de Barcelos e não queria ficar com um terreno para uso agrícola “para cultivar batatas” no dizer do Sr. Presidente da Câmara! Em termos políticos nacionais depois do governo de José Sócrates, um dos mentores do actual presidente da Câmara, que nada quis com o hospital de Barcelos, tivemos a intervenção da troika e aí ficamos mesmo sem dinheiro para o que quer que fosse a não ser pagar dívidas. A nível municipal entretanto tentou-se outra localização, sem razão aparente, pelo menos conhecida, e continuou-se sem nada fazer em relação à aquisição dos terrenos. Volta-se entretanto ao primeiro local e decide-se agora adquirir o terreno por um valor até 4 milhões de euros, nada sendo dito sobre outras condições que somam bastantes mais milhões. Com esta aprovação os donos do terreno sabem que 4 milhões em dinheiro estão garantidos!

Veio esta proposta a reunião de Câmara de 2 de Fevereiro e foi retirada por, mais uma vez, falta de documentos de suporte. Apenas uma planta de áreas do Plano de Pormenor. Só com isso era impossível votar a proposta. Pelo menos para quem quer transparência na gestão do que é público. Mais que isso o Presidente não quis fornecer, embora dissesse que tinha mais documentos.

Marca então nova reunião para 12 de Fevereiro e envia como documentos de suporte duas avaliações: uma da parte da empresa datada de Junho de 2018, que a Câmara já tinha e não forneceu, e outra de 9 de Fevereiro de 2021. A Câmara queria aprovar em 2 de Fevereiro sem ter uma avaliação pedida por si? Embora em Barcelos estejamos habituados a ser surpreendidos negativamente pela gestão deste município socialista, não deixa de ser estranha esta postura! E não é que, depois de ter inviabilizado a aprovação da proposta por falta de documentação de suporte, o Presidente da Câmara, à boa maneira socialista, vem acusar a oposição daquilo que ele próprio é o único responsável? Toda a gente quer que se compre o terreno. O PS agora, os outros há já muito tempo, independentemente do mandato. A necessidade dos barcelenses e dos de Esposende já vem de há muito, não é de agora. Sobre o Orçamento de Estado tem sido o Partido Socialista a impedir a inscrição do Hospital de Barcelos no OE. De repente, embora a actual Ministra da Saúde tenha afirmado que um hospital novo não era prioritário, o Sr. Presidente da Câmara resolve comprar o terreno para pressionar o governo. Ainda bem que chegou a esta decisão. Com uns anos de atraso em relação a todos os outros partidos, mas chegou! Só que nem tudo pode ser feito de qualquer maneira ou da maneira que o Sr. Presidente quer! Transparência e dados confiáveis exigem-se. Vem agora uma pequeníssima parte, embora diga que tudo o resto será discutido em reuniões de Câmara.

Estranho, ou talvez não, é que em Fevereiro de 2019, na Assembleia Municipal, o Sr. Presidente afirmou que o acordo com os proprietários estava praticamente fechado e só faltava decidir “questões de pormenor”.

Mas então se só tinha uma avaliação pedida pela empresa só faltavam “questões de pormenor”? É evidente que não ou então será demasiada ingenuidade ou incompetência do Sr. Presidente da Câmara. Como não acreditamos na ingenuidade parece-nos que essas “questões de pormenor” serão o que não nos é dito e a razão por que se quer avançar agora com extrema urgência para o negócio. Será que as “questões de pormenor” não estão já negociadas? Haverá algum contrato? Definição de contrapartidas?

Neste caso, como noutros, fica sempre a ideia que sabe mais que aquilo que diz, que tem mais elementos que aqueles que disponibiliza.

Não sabemos, mas dois anos a negociar “questões de pormenor” que não nos são dadas a conhecer são as tais questões que deixam pontas soltas que acabam muitas vezes em visitas investigatórias. Pelo que dizem não são nada agradáveis...

Enfim, é-nos solicitada a “remessa à Assembleia de uma autorização para a aquisição dos terrenos para o centro hospitalar até quatro milhões de euros”. Mesmo aqui se levantam algumas dúvidas. A Lei 169/99- art.º 53, competências da Assembleia Municipal, nº 2, alínea i) diz-nos que é competência da Assembleia Municipal “Autorizar a câmara municipal a adquirir, alienar ou onerar bens imóveis de valor superior a 1000 vezes o índice 100 das carreiras do regime geral do sistema remuneratório da função pública, fixando as respectivas condições gerais, podendo determinar, nomeadamente, a via da hasta pública, bem como bens ou valores artísticos do município, independentemente do seu valor, sem prejuízo do disposto no n.º 9 do artigo 64.º”.

Será a avaliação apresentada a fixação das condições gerais? Temos mesmo muitas dúvidas!

Por cautela, o meu voto seria contra a proposta, mas politicamente considero importantíssima a aquisição do terreno pelo que voto favoravelmente a proposta de remessa à Assembleia Municipal, com base nos dados fornecidos pelo Sr. Presidente da Câmara e gabinete técnico de apoio, a quem responsabilizo pelo que aqui possa não estar, e com nada mais me comprometo desde já para o futuro. Continuo com muitas dúvidas sobre legalidade, menos sobre falta de transparência.

Barcelos, 12 de fevereiro de 2021

O Vereador do CDS

(António Ribeiro)

## **Declaração de Voto dos Eleitos pelo Partido Socialista**

O Presidente da Câmara e os eleitos pelo Partido Socialista votam favoravelmente esta proposta com a seguinte chamada de atenção, face às declarações de voto do PSD e do CDS:

“Lamenta o Partido Socialista que se confunda aquilo que é legalidade de um processo destes quando se está a exigir documentação que não é para esta fase do processo, conforme já foi explicado em reunião de Câmara. Não é o Presidente da Câmara que vai comprar, mas sim o órgão Câmara Municipal que vai comprar. E o que nós estamos aqui a discutir exclusivamente é uma autorização financeira para aquisição do terreno.

Por outro lado, é falso que o Presidente da Câmara andou a arranjar ou a tentar arranjar terrenos no passado, o que se passou foi que uma empresa, na altura, veio oferecer terrenos alternativos à Câmara, mas os técnicos da ARS inviabilizaram o local porque já havia o visto do Tribunal de Contas para o anteprojecto que naquela altura já existia.

Sublinha-se também que o hospital de Barcelos não perderá valências em relação àquilo que estava previsto em 2007. Isto foi claro nas reuniões tidas com a ARS.

Importará referir que o Plano de Pormenor não valoriza o terreno, é preciso saber-se do que se fala, porque a Sociedade, proprietária dos terrenos, já tem uma mancha considerável de construção, independentemente deste Plano de Pormenor, e, portanto, é falso que se esteja a querer valorizar intencionalmente os terrenos, através do Plano de Pormenor.

Em relação à transparência, o Partido Socialista lamenta que permanentemente se queira manter a suspeição de que tudo é ilegal, tudo é irregular, não é feito de acordo com a lei, até porque quando se vem aqui dizer que está feito um acordo com a empresa, é falso, não existe acordo nenhum. O Presidente da Câmara não tem poderes para aprovar esse acordo, mas sim o órgão Câmara Municipal. Há de facto uma proposta em cima da mesa dos proprietários que não foi ainda discutida, será discutida naturalmente a partir desta fase e terá o percurso que a lei determina. Portanto, lamenta o Partido Socialista que o PSD e o CDS afirmem que o acordo está praticamente fechado e que se valorizou de alguma maneira o terreno.

Dizer, ainda, que foi o PSD que em 2007, num acordo feito com o Ministério da Saúde, assumiu fazer a rede viária e as infraestruturas para o hospital, não foi o PS que assumiu esse compromisso. O PS apenas está a pôr neste Plano aquilo que foi um compromisso assumido pelo executivo antes de 2009.

Por isso, lamenta que recorrentemente se criem suspeições sobre as coisas quando elas não existem. E aquilo que estamos apenas a falar é de uma autorização da Assembleia Municipal, não para o Presidente da Câmara, mas sim para o órgão camarário, pelo que o processo de negociação começará a partir deste momento e será com certeza



discutido em sede de reunião de Câmara. Pelo que o Presidente da Câmara não fará nada individualmente, não fará nada sozinho, porque está sujeito à lei.

Por isso, mais uma vez, lamenta-se que com estas tentativas o PSD e o CDS tentem judicializar uma questão que é importante para os barcelenses e que cumprir um compromisso assumido pelo PSD e que o PS está a correr contra o tempo a tentar cumprir um compromisso assumido pelo PSD”.

Barcelos, 12 de fevereiro de 2021

Miguel Jorge Costa Gomes

Armandina Saleiro

Anabela Deus Real

Ilda Trilho

Francisco Rocha

Proposta n.º 1

SOCIEDADE AGRÍCOLA DA QUINTA DE SÃO MARTINHO, S. A.

---

Câmara M. Barcelos  
B.U. / DRH

Registo Nr. **36.315|18**



20/06/18

Exmo. Sr.

Presidente da Câmara Municipal de  
**BARCELOS**

Barcelos, 18 de junho de 2018

**ASSUNTO: Centro Hospitalar de Barcelos - Avaliação dos terrenos**

Exm<sup>o</sup> Sr. Presidente,

No seguimento do acordado entre V. Ex<sup>a</sup> e o Sr. Eng<sup>o</sup>. Jorge Martins, segue em anexo a avaliação realizada pelo Sr. Eng<sup>o</sup>. Civil, Manuel Henrique Gonçalves Moreira, perito do Ministério da Justiça - Distrito Judicial do Porto e perito avaliador registado na CMVM – PAI/2015/0011, referente a cerca de 10 hectares de terreno da n/ propriedade “Quinta de Santa Maria, destinados à construção do Centro Hospitalar de Barcelos.

Com os melhores cumprimentos,  
Sociedade Agrícola da Quinta  
de São Martinho, S.A.  
A Administração



**SOCIEDADE AGRÍCOLA DA QUINTA DE S. MARTINHO, S.A.**



**Relatório de Avaliação**

**Setembro de 2017**

*Handwritten signature or initials.*

## 1 – INTRODUÇÃO

Este relatório refere-se a avaliação de uma parcela de  $\pm 10$  ha, pertencente à Sociedade Agrícola da Quinta de São Martinho, S.A., sita na freguesia de Vila Boa, concelho de Barcelos, distrito de Braga.

## 2 – LOCALIZAÇÃO E DESCRIÇÃO SUMÁRIA DA PARCELA

O prédio, do qual se insere a parcela em avaliação, tem, de acordo a documentação disponibilizada, a área de 393.176,00m<sup>2</sup>. A parcela a destacar, destinar-se-á, eventualmente, à implantação do futuro Centro Hospitalar de Barcelos e terá a área prevista de 101.312,00 m<sup>2</sup>.

O prédio de que será destacada a parcela a, eventualmente, expropriar situa-se na Quinta de Santa Maria, união das freguesias de Barcelos, Vila Boa e Vila Frescaíinha (São Martinho e São Pedro), do concelho de Barcelos e está inscrita na respectiva matriz rústica sob o artigo 903 e na respectiva matriz urbana sob os artigos 780, 244, 248, 428 e 464 e encontra-se registado na Conservatória de Registo Predial de Barcelos, sob os n<sup>os</sup> 237/19900816 e 349/19970103. O prédio é constituído por um terreno agrícola e por construções afectas a habitação, serviços e armazéns e actividade industrial, conforme consta dos documentos prediais consultados.

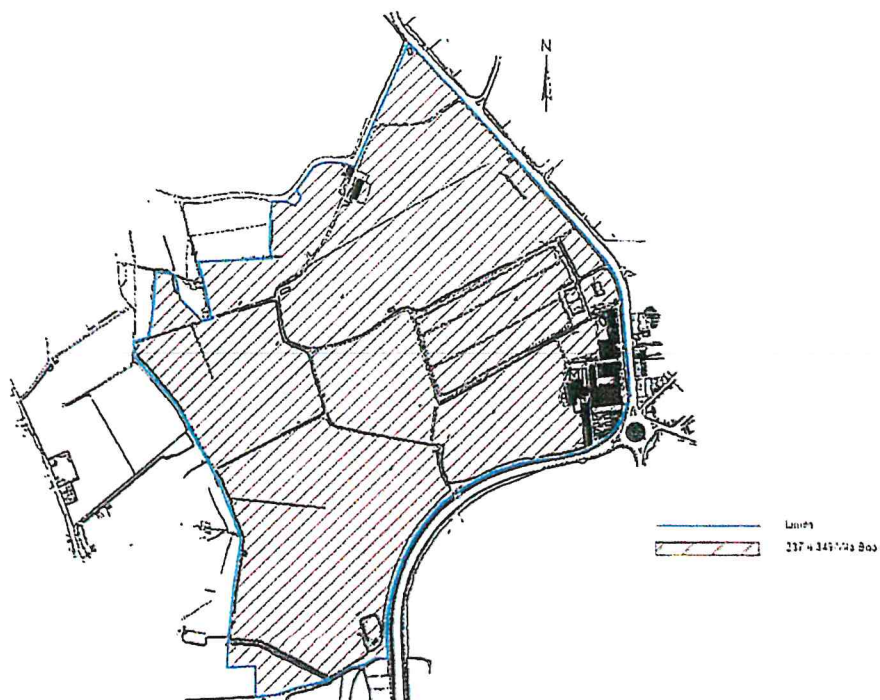


Fig. 1 – Planta do prédio

*(assinatura)*

O prédio tem de acordo com a documentação disponibilizada, as seguintes confrontações:

Norte: Caminho;

Sul: Estrada e Caminho;

Nascente: Estrada;

Poente: Sociedade Agrícola Quinta de São Martinho e Carlos Fonseca Gonçalves  
Oliveira.

O prédio tem uma configuração irregular, é plano e dotado das seguintes infraestruturas:

- Acesso rodoviário pavimentado;
- Rede de abastecimento domiciliário de água;
- Rede de saneamento;
- Rede de distribuição de energia eléctrica e iluminação pública;
- Rede telefónica;
- Rede de drenagem de águas pluviais;
- Ligação da rede de saneamento a estação depuradora;
- Rede telefónica;
- Rede de gás.

Não se contabilizam ou valorizam quaisquer benfeitorias ou frutos pendentes, cujo cálculo deverá ser apurado à data de uma eventual expropriação.

### **3 – CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO**

O critério de avaliação adoptado, tal como estipula o Código das Expropriações (C.E.) – Lei n.º 168/99 de 18 de Setembro - em vigor à data da deste relatório de avaliação, visa a fixação de uma indemnização justa. A justa indemnização é traduzida pelo valor real e corrente do bem expropriado.

Entende-se que o valor real de um bem é o montante que um eventual comprador estaria disposto a pagar por ele, sem que existissem quaisquer factores ou conveniências especiais para o adquirir.

Em conformidade com o estabelecido no C.E., a valorização de um terreno está intimamente ligada à sua classificação como "solo apto para a construção" ou como "solo para outros fins".

Os critérios da classificação dos solos estão contidos no artigo 25.º do C.E..

A parcela a expropriar com a área total de, aproximadamente, 101.312,00m<sup>2</sup> está territorialmente abrangida pela classificação efectuada à luz do Plano Director Municipal de Barcelos (PDM/Barcelos), actualmente vigente.



De acordo com as cartas de zonamento do PDM/Barcelos, constata-se que o prédio de que é destacada a parcela expropriada está classificado em cinco zonas distintas a saber:

- Uma área de aproximadamente 20% está classificada como “Espaço Residencial – Nível I”;
- Uma área de aproximadamente 30% está classificada com “Espaço Central – Nível III”;
- Uma área de aproximadamente 4% está classificada com “Espaço Central – Nível IV”;
- Uma área de aproximadamente 23% está classificada com “UI – Espaço de Uso Especial”;
- Uma área de aproximadamente 23% está destinada a áreas verdes e infra-estruturas.



Fig. 2 – Extracto da Planta de Ordenamento do PDM/Barcelos

*[Handwritten signature]*



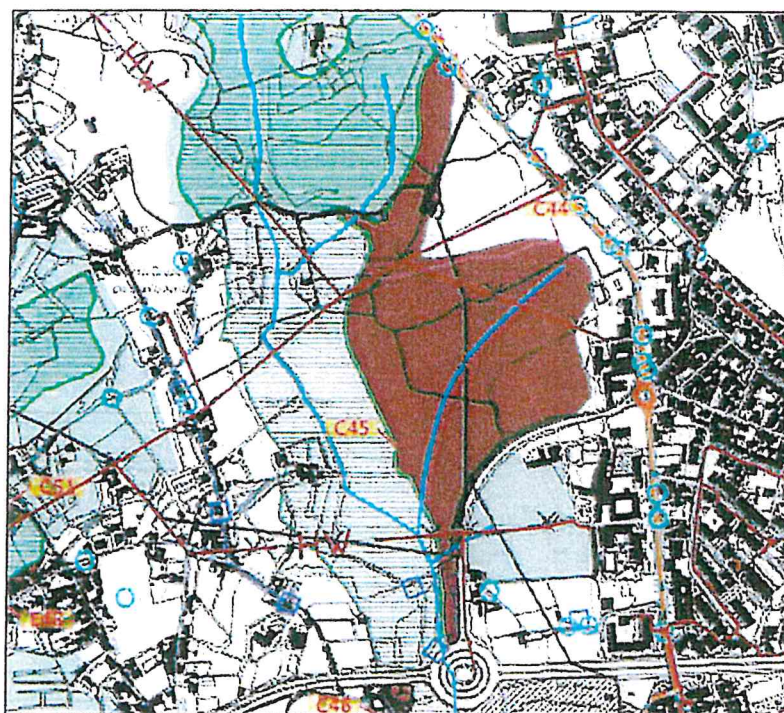


Fig. 3 – Extracto da Planta de Condicionantes do PDM/Barcelos

Face ao previsto no PDM/Barcelos, de que a UOPG 3 será desenvolvida por plano de pormenor, não foi contabilizada qualquer desvalorização da parte sobrança.

## 4 – AVALIAÇÃO

### 4.1 – Avaliação do prédio antes da expropriação

Num aproveitamento económico normal, é obviamente considerada a capacidade construtiva, desde que em perfeita integração com a legislação em vigor e regulamentos aplicáveis, com observância das características intrínsecas do prédio e da parcela desanexada ou a desanexar por expropriação, bem como do que existe na envolvente.

Assim, entendeu-se avaliar a parcela em função das capacidades construtivas definidas no PDM/Barcelos, tendo em atenção as características objectivas susceptíveis de influir no seu valor.

O valor da parcela é calculado com referência às capacidades construtivas que a mesma possui à data deste relatório, sendo essa capacidade de construção definida em função das leis e regulamentos em vigor, designadamente do PDM/Barcelos, do RGEU, tendo também em atenção as áreas de cedência que eventualmente seriam necessárias para concretizar um eventual projecto de loteamento.

Para o efeito, considera-se a confrontação com o arruamento público e a construção potencial à luz do PDM/Barcelos e considerando um aproveitamento económico normal do solo, tendo



em atenção entre outras disposições regulamentares, o teor do regulamento do PDM/Barcelos que aqui se dá como reproduzido, para os devidos efeitos.

O custo da construção, à data deste relatório de avaliação, tomando como referência a Portaria n.º 353/2013, que fixa o custo da construção da habitação para efeitos de determinação da renda condicionada, é para o concelho de Barcelos de 634,41 €/m<sup>2</sup> de área útil, para o ano de 2014. Na verdade, este foi o último ano em que este custo de construção foi publicado, pelo que se adoptou o referido valor por esse facto. Para efeitos de compatibilização entre área útil e área bruta, haverá que aplicar um factor de correcção de 0,85.

A percentagem adoptada para a valorização do solo teve em atenção o estipulado no artigo 26.º do Código das Expropriações, nomeadamente as infra estruturas que existiam na zona, bem como a localização e qualidade ambiental e assim determinado:

- Localização, qualidade ambiental e equipamentos existentes: .....= 10,0%
  - Acesso rodoviário pavimentado:..... = 1,5%
  - Rede de abastecimento domiciliário de água: .....= 1,0%
  - Rede de saneamento com colector: .....= 1,5%
  - Rede de distribuição de energia eléctrica: .....= 1,0%
  - Rede de águas pluviais: .....= 0,5%
  - Estação depuradora com ligação com o rede de saneamento: .....= 2,0%
  - Rede telefónica: .....= 1,0%
  - Rede distribuidora de gás: .....= 1,0%
- TOTAL: ..... = 19,5%**

A percentagem de 10% atribuída como valor base, resulta da “avaliação” global que se faz para um aproveitamento económico normal do solo apto para a construção, com observância na localização, da qualidade ambiental e dos equipamentos existentes na zona, de acordo com o n.º 6 do artigo 26.º do C.E..

Em termos de qualidade ambiental, não existem no local focos de poluição significativos na zona. A percentagem global de 10% traduz, na opinião do signatário, a realidade local e ambiental do prédio.

Considerando que no caso em estudo, haveria que proceder ao prolongamento e reforço de infraestruturas das redes de abastecimento domiciliário de água, de saneamento, águas pluviais, rede de energia eléctrica, rede telefónica e alteração e alargamento de arruamentos, considera-se necessário aplicar um factor correctivo de 5%, nos termos do n.º 9, do artigo 26.º do C.E..





101.312,00m<sup>2</sup> x 78,22€/m<sup>2</sup> = 7.924.624,64 €

## 5 – BENFEITORIAS

Não se consideraram nem valorizaram, a existência de quaisquer benfeitorias ou frutos pendentes, cujo cálculo deverá ser apurado à data de uma eventual expropriação.

## 6 – DETERMINAÇÃO DO VALOR TOTAL DA PARCELA A, EVENTUALMENTE, EXPROPRIAR

**A justa indemnização a atribuir aos Expropriados, calculada à data deste relatório, é de 7.924.600,00 € (SETE MILHÕES NOVECENTOS E VINTE E QUATRO MIL E SEISCENTOS EUROS).**

Este montante corresponde, na opinião do Perito signatário, ao valor real e corrente, à data deste relatório, ou seja, o que ofereceria um comprador prudente e sensato, sem qualquer interesse especulativo pela parcela a, eventualmente, expropriar, tendo em atenção as suas características.

Barcelos, Setembro de 2017

O Perito



---

(Manuel Henrique Gohçaves Moreira, Eng.º)

Licenciado em Engenharia Civil – Faculdade de Engenharia (U.P.)  
Perito do Ministério da Justiça - Distrito Judicial do Porto  
Perito avaliador registado na CMVM – PAI/2015/0011

# RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO

Para efeito do disposto no Art.º 11.º da Lei 167/99 – Código das Expropriações

## PARCELA PARA O FUTURO CENTRO HOSPITALAR DE BARCELOS



Dono da Obra:	<b>Câmara Municipal de Barcelos</b>
Proprietário(s) da parcela:	<b>Sociedade Agrícola da Quinta de São Martinho. S A.</b>
Local:	<b>Vila Boa, Barcelos</b>

Perito Avaliador da Lista Oficial do Ministério da Justiça

**António José de Magalhães Carvalho, Eng.º**

## RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO

### 1. INTRODUÇÃO

Refere-se o presente relatório a **avaliação de parcela de terreno**, no âmbito da eventual execução do novo Centro Hospitalar de Barcelos, União das Freguesias de Barcelos Vila Boa e Vila Frescaíña (S. Martinho e S. Pedro), concelho de Barcelos, e em resposta à notificação da Câmara Municipal de Barcelos.

Após a notificação, o perito efetuou inspeção à parcela e sua envolvente. A visita teve como objetivo verificar *in loco* as características da parcela, bem como o seu aproveitamento, potencialidades de usos alternativos de acordo com a inserção no mercado local.

### 2. DESCRIÇÃO

#### 2.1. Envolvente

A parcela em causa faz parte de uma unidade de maiores dimensões, constituída pelo artigo rústico 903 e pelos artigos urbanos 780, 244, 248, 428 e 464 da matriz da União das Freguesias de Barcelos Vila Boa e Vila Frescaíña (S. Martinho e S. Pedro), concelho de Barcelos e encontra-se registado na Conservatória de Registo Predial de Barcelos, sob os nº 91 237/19900816 e 349/19970103, inserindo-se numa zona contígua à mancha urbana da cidade de Barcelos e uma área de natural expansão da cidade.

O local apresenta bons acessos, com acesso direto à circular urbana da cidade e a cerca de 1 km do centro cívico da cidade de Barcelos.





Imagem 1 – Localização da parcela (base: Google Earth)

O local apresenta-se na periferia da cidade de Barcelos, caracterizando-se por ocupação maioritariamente residencial, mas apresentando também muito comércio, serviços e indústria. Apresenta ainda extensos espaços agrícolas.

O local dispõe de todas as infraestruturas urbanísticas necessárias à habitação, comércio e serviços e indústria.

## 2.2. Prédio e Parcela



*Imagem 2 – Vista a partir do limite sul da parcela*

O prédio, no qual se insere a parcela em avaliação, tem, de acordo a documentação disponibilizada, a área total de 393.176,00m<sup>2</sup>. A parcela a destacar terá a área prevista de 155.850,00m<sup>2</sup>.

O prédio é constituído por um terreno agrícola e por construções afetas a habitação, serviços e armazéns e atividade industrial, conforme consta dos documentos prediais consultados.

o prédio tem de acordo com a documentação disponibilizada, as seguintes confrontações:

- Norte: Caminho;
- Sul: Estrada e Caminho;
- Nascente: Estrada;
- Poente: Sociedade Agrícola Quinta de São Martinho e Carlos Fonseca Gonçalves Oliveira.

O prédio tem uma configuração geométrica irregular, apresenta morfologia plana e está dotado das seguintes infraestruturas:



- Acesso rodoviário pavimentado;
- Rede de abastecimento domiciliário de água;
- Rede de saneamento;
- Rede de distribuição de energia elétrica;
- Rede telefónica;
- Rede de drenagem de águas pluviais;
- Ligação da rede de saneamento a estação depuradora;
- Rede telefónica;
- Rede de gás.

Dado potencial edificativo da parcela, como adiante se verá, não são contabilizadas quaisquer benfeitorias na mesma, tendo em conta que para o aproveitamento considerado as mesmas deverão ser inutilizadas.



Imagem 3 – Carta do arranjo urbanístico previsto para o local

Em termos do PDM de Barcelos:

A parcela está classificada em **Solo Urbanizado – Espaço de Uso Especial e, residualmente, em Espaços Centrais de Nível III**, não estando abrangida por quaisquer condicionantes na carta de condicionantes, estando apenas parcialmente referenciada como Área de Exclusão da REN.

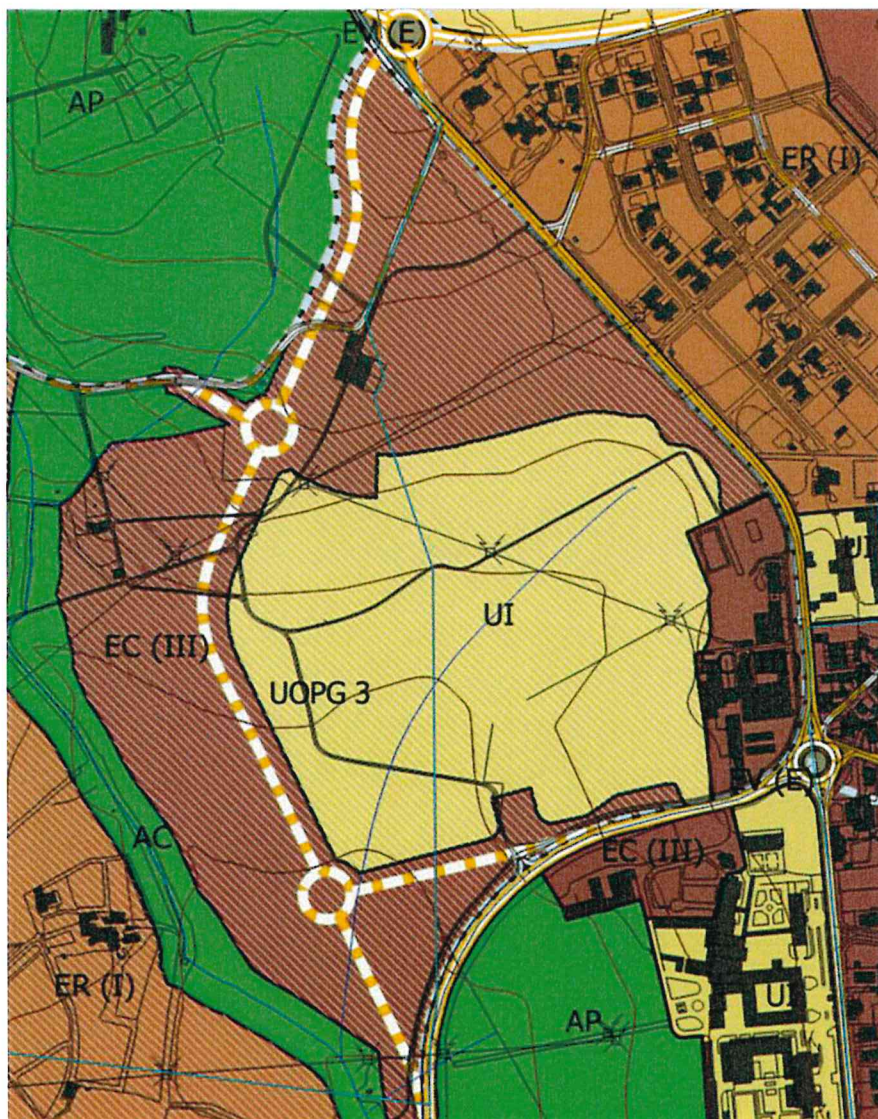


Imagem 4 - Extrato da Carta de Ordenamento do PDM de Barcelos



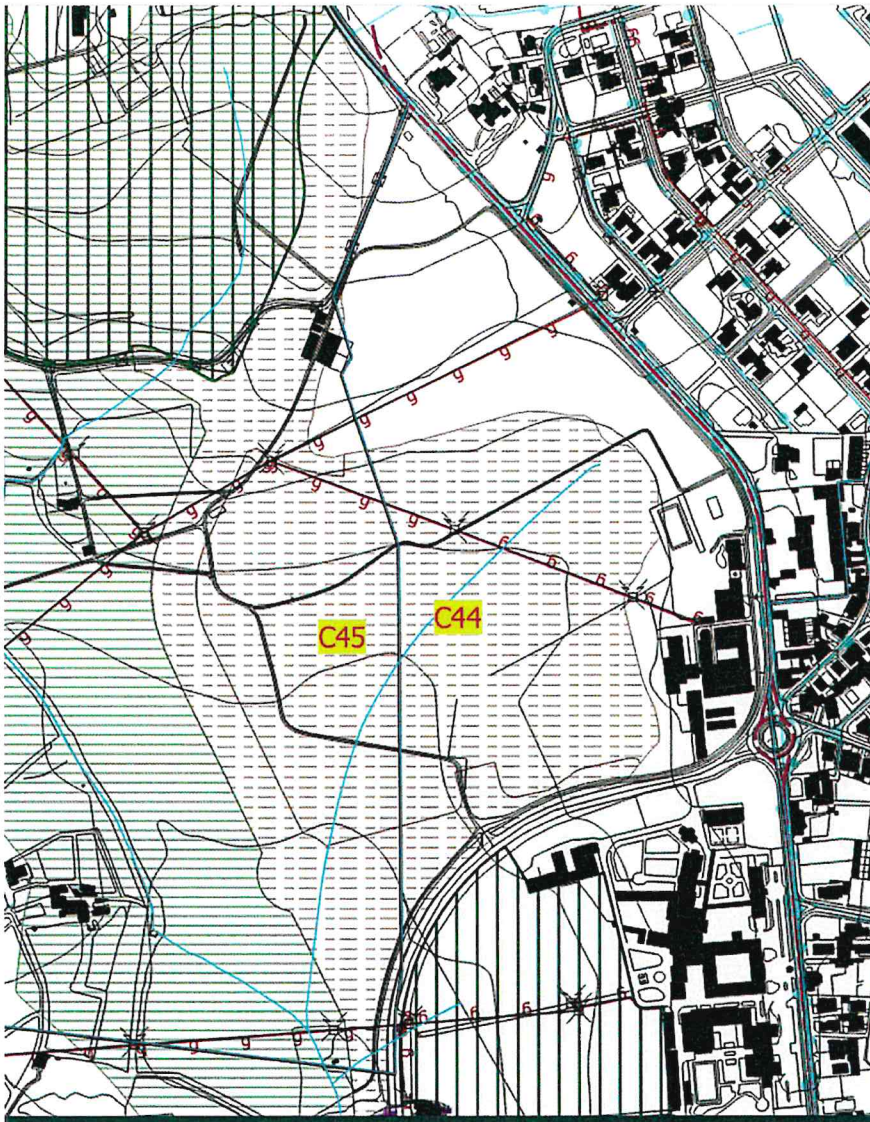


Imagem 5 - Extrato da Carta de Condicionantes do PDM de Barcelos

O regulamento do PDM de Barcelos em vigor define da seguinte forma os Espaços de Uso Especial:

#### *SECÇÃO IV*

#### **Espaço de Uso Especial**

##### *Artigo 100.º*

##### **Identificação e Caracterização**

*Consubstanciam espaços afetos à provisão de bens e serviços destinados à satisfação das necessidades coletivas dos cidadãos que, pela sua localização e relação com os sistemas de estruturação territorial, têm um papel fundamental no reforço, no equilíbrio e na qualificação dos tecidos urbanos, assumindo neste contexto um valor estruturante do território.*

##### *Artigo 101.º*



### **Usos**

*Estes espaços são vocacionados para a instalação de equipamentos de interesse público, coletivo, cooperativo ou privado, infraestruturas estruturantes ou edificações destinadas a outros usos específicos, nomeadamente de recreio, lazer, turismo, comércio e serviços que valorizem e potenciem o aproveitamento específico das características do local.*

*Artigo 102.º*

### **Regime de edificabilidade**

*1 — O índice de ocupação do solo não pode exceder o valor de 50 %.*

*2 — O índice de utilização não pode exceder o valor de 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.*

*3 — A altura da fachada não deve exceder 8 m.*

*4 — São admitidas soluções com indicadores urbanísticos diferentes dos referidos nos números anteriores, desde que resultem de imposições regulamentares relacionadas com o tipo de equipamento a construir e atentem às características da sua envolvente urbana.*

O mesmo regulamento prevê para o Espaço Central de Nível III o seguinte:

### **SUBSECÇÃO III**

*Espaço central nível III*

*Artigo 81.º*

*Identificação e Caracterização*

*1 — É constituído pelas áreas que apresentam um carácter fortemente urbano e vocacionadas para a função residencial, bem como atividades complementares compatíveis com a habitação.*

*2 — Abrangem as zonas da cidade já consolidadas ou presentemente em consolidação, onde predomina a edificação de média altura, genericamente em regime de propriedade horizontal e intercalada por vezes com edifícios de habitação unifamiliar.*

*Artigo 82.º*

*Usos*

*Nestes espaços privilegia -se a qualificação e o acréscimo do espaço público, bem como o incremento da atividade habitacional, sem prejuízo de outras atividades compatíveis com a habitação.*

*Artigo 83.º*

*Regime de edificabilidade*

*1 — O índice de ocupação do solo não pode exceder o valor de 55 %.*

*2 — O índice de utilização do solo não pode exceder o valor de 1,3 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.*

## **3. METODOLOGIA / CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO**

### **3.1. Introdução**

Tendo em conta o objetivo da avaliação, será seguida a metodologia preconizada no Código das Expropriações, CE (Lei n.º 168/99, de 18 de setembro, com as sucessivas alterações).

O Artigo 23º do CE refere:

*1) A justa indemnização não visa compensar o benefício alcançado pela entidade expropriante, mas ressarcir o prejuízo que para o expropriado advém da expropriação, correspondente ao valor real e corrente do bem de acordo com o seu destino efectivo ou possível numa utilização económica normal, à data da publicação da declaração de utilidade pública, tendo em consideração as circunstâncias e condições de facto existentes naquela data.*

Por sua vez, o Artigo 25º refere, quanto à classificação dos solos:

*nº 1 - Para efeitos do cálculo de indemnização por expropriação, o solo classifica-se em:*

- a) Solo apto para construção;*
- b) Solo para outros fins.*

*nº 2 - Considera solo apto para construção:*

- a) O que dispõe de acesso rodoviário e de rede de abastecimento de água, de energia eléctrica e de saneamento, com características adequadas para servir as edificações nele existentes ou a construir;*
- b) O que apenas dispõe de parte das infra-estruturas referidas na alínea anterior, mas se integra em núcleo urbano existente;*
- c) O que está destinado, de acordo com instrumento de gestão territorial, a adquirir as características na alínea a);*
- d) O que, não estando abrangido pelo disposto nas alíneas anteriores, possui, todavia, alvará de loteamento ou licença de construção em vigor no momento da declaração de utilidade pública, desde que o processo respectivo se tenha iniciado antes da notificação a que se refere o nº 5 do artigo 10º;*

*nº 3 - Considera-se solo para outros fins o que não se encontra em qualquer das situações previstas no número anterior.*

### **3.2. Pressupostos da avaliação**

A avaliação assentará, assim, nos seguintes pressupostos:

#### **I. Classificação do solo segundo o CE**

Considerando que esta parcela **cumpr**e com os requisitos constantes das alíneas a) e c) do n.º 2, do artigo 25º, pois dispõe de infraestruturas urbanísticas e está destinado de acordo com os instrumentos de gestão territorial à construção urbana, para além de ter implantada uma edificação, considera-se que esta parcela está dotada de características para ser classificada como **“solo apto para construção”**.

De acordo com o n.º 2, do Artigo 26º do CE, o valor do solo apto para construção, é o *resultante da média aritmética atualizada entre os preços unitários de aquisições, ou avaliações fiscais que corrijam os valores declarados, efetuadas na mesma freguesia e nas freguesias limítrofes nos três anos, de entre os últimos cinco, com média anual mais elevada*. Segundo o n.º 3 do mesmo artigo “os serviços competentes do Ministério das Finanças deverão fornecer, a solicitação da entidade expropriante, a lista das transações e das avaliações fiscais que corrijam os valores declarados efetuadas na zona e os respetivos valores”.

Visto esta lista não constar do processo fornecido ao perito, não se torna possível aplicar este critério, pelo que serão aplicados os números 5 e seguintes do mesmo artigo.

## **II. Índice de construção**

A generalidade do solo da parcela em causa está classificada como Espaço de Uso Especial, o qual permite um índice de ocupação de 50% e um índice de utilização de 1,0 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. As áreas residuais classificadas como Espaço Central de Nível III admitem um índice de ocupação de 55% e um índice de utilização de 1,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Considerando a dimensão total do prédio, a sua geometria e os necessários afastamentos, a altura máxima de fachada, as imposições arquitetónicas, entre outros, o índice de construção máximo a considerar será de **1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**.

## **III. Índice fundiário**

i) O n.º 6 do artigo 26º do C.E. refere:

*“6 - Num aproveitamento economicamente normal, o valor do solo apto para a construção deverá corresponder a um máximo de 15 % do custo da construção, devidamente fundamentado, variando, nomeadamente, em função da*

*localização, da qualidade ambiental e dos equipamentos existentes na zona, sem prejuízo do disposto no número seguinte.”*

Ponderados todos os fatores, a localização, qualidade ambiental do local e a distância e condições e acesso a equipamentos, a uma escala nacional, o valor admissível para a percentagem referida será de **12,0%**.

ii) O n.º 7 do artigo 26º do C.E. refere:

*“7 - A percentagem fixada nos termos do número anterior poderá ser acrescida até ao limite de cada uma das percentagens seguintes e com a variação que se mostrar justificada:*

*a) Acesso rodoviário, com pavimentação em calçada, betuminoso ou equivalente junto da parcela - 1,5 %;*

*b) Passeios em toda a extensão do arruamento ou do quarteirão do lado da parcela - 0,5 %;*

*c) Rede de abastecimento domiciliário de água com serviço junto da parcela - 1 %;*

*d) Rede de saneamento com coletor em serviço junto da parcela - 1,5 %;*

*e) Rede de distribuição de energia elétrica em baixa tensão com serviço junto da parcela - 1 %;*

*f) Rede de drenagem de águas pluviais com coletor em serviço junto da parcela - 0,5 %;*

*g) Estação depuradora em ligação com a rede de coletores de saneamento com serviço junto da parcela - 2 %;*

*h) Rede distribuidora de gás junto da parcela - 1 %;*

*i) Rede telefónica junto da parcela - 1 %.”*

No presente caso, dada a presença de todas as infraestruturas, com exceção dos passeios em toda a extensão do arruamento ou do quarteirão do lado da parcela, o valor a acrescentar será de **9,5%**.

O Índice Fundiário será, portanto, de **12% + 0% = 21,5%**.



### III. Números 8, 9 e 10 do art.º 25.º do CE

- i) Agravamento ou diminuição substancial do custo da construção pelas especiais condições do local

O n.º 8 do art.º 25.º refere:

*8 — Se o custo da construção for substancialmente agravado ou diminuído pelas especiais condições do local, o montante do acréscimo ou da diminuição daí resultante é reduzido ou adicionado ao custo da edificação a considerar para efeito da determinação do valor do terreno.*

No caso em concreto entende-se que não é de considerar qualquer fator a este respeito - **0%**.

- ii) Despesas de urbanização (reforço de infraestruturas)

O n.º 9 do art.º 25.º refere:

*9 — Se o aproveitamento urbanístico que serviu de base à aplicação do critério fixado nos n.os 4 a 8 constituir, comprovadamente, uma sobrecarga incomportável para as infra-estruturas existentes, no cálculo do montante indemnizatório deverão ter -se em conta as despesas necessárias ao reforço das mesmas.*

Considerando a dimensão do projeto a implementar, entende-se que é de estabelecer para este efeito um valor de **25%**.

- iii) Inexistência do risco e do esforço inerente à atividade construtiva

O n.º 10 do artigo 26º do C.E. refere:

*“10 - O valor-resultante da aplicação dos critérios fixados nos n.ºs 4 a 9 será objeto da aplicação de um facto corretivo pela inexistência do risco e do esforço inerente à actividade construtiva, no montante máximo de 15 % do valor da avaliação.”*

No presente caso, tendo em conta o risco de um aproveitamento com uma área relativamente elevada e a conjuntura económico-financeira do sector imobiliário à data, considera-se o valor de **10%** como o mais adequado.

## 5. AVALIAÇÃO

### 5.1. Valor do solo

Assim, atendendo ao exposto, efetua-se um estudo analítico com base nos seguintes parâmetros:

- i) Preços de construção da habitação por metro quadrado de área útil\* de **654,53 €/m<sup>2</sup>**;

*\*Nota:*

***Preço de Construção por metro quadrado***

<b>Ano</b>	<b>Zona I</b>	<b>Zona II</b>	<b>Zona III</b>
2021	826,48 €	722,46 €	654,53 €
2020	826,73 €	722,68 €	654,73 €
2019	822,54 €	719,01 €	651,41 €
2018	813,19 €	710,84 €	644,00 €
2017	804,18 €	702,97 €	636,87 €
2016	799,86 €	699,19 €	633,45 €
2015	798,58 €	698,07 €	632,44 €
2014	801,06 €	700,24 €	634,41 €

*\*Cálculo dos valores da 'Portaria' através do coeficiente de atualização, conforme explicação abaixo.*

**Enquadramento**

*O regime de renda condicionada (Decreto-Lei n.º 13/86, de 23 de Janeiro e depois Decreto-Lei n.º 329-A/2000 de 22 de Dezembro) foi revogado.*

*Este regime previa, no seu artigo 4º, a publicação anual de preços de construção da habitação por metro quadrado. Independentemente, do mérito técnico, científico ou legal dessa opção, este referencial, existente desde 1987, foi amplamente utilizado no âmbito do Código das Expropriações, no mercado de seguros, para argumentação no âmbito judicial, etc.*

*Com a revogação do Decreto-Lei n.º 329-A/2000 deixou, portanto, de existir esse valor referencial.*

**Cálculo alternativo**

*O mecanismo de atualização anual dos valores da portaria é conhecido. Pelo menos desde 2005 que os preços de construção da habitação por metro quadrado eram atualizados com base no coeficiente de atualização anual de renda urbana, apurado pelo Instituto Nacional de Estatística, o qual continua a ser publicado no Diário da República até 30 de outubro de cada ano.*

- ii) Índice de construção: **0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**;

- iii) Fator de conversão área útil/área bruta: **85,00%**;
- iv) Índice Fundiário: **12,00%**;
- v) Fator pelas especiais condições do local: **0,00%**
- vi) Fator pelo reforço de infraestruturas: **25,00%**
- vii) Fator pela inexistência de risco: **10,00%**;

Face o descrito, obtemos o seguinte valor unitário do solo:

Ref.	PARÂMETRO	PARCELA		
		ELEM.	PARC.	VALOR
Ap	Área da parcela:			155 850,00 m2
Ic	Índice de Construção:			1,000 m2/m2
Fc	Fator de conversão de área bruta em área útil de construção:			85%
Cc	Custo unitário médio da construção de habitação (área útil):			654,53 €/m2
If	Índice Fundiário:			
	n.º 6 do artigo 26º do C.E.		12,00%	
	n.º 7 do artigo 26º do C.E.			
	a) Acesso rodoviário, com pavimentação em calçada, betuminoso ou equivalente junto da parcela - 1,5 %;	1,50%		
	b) Passeios em toda a extensão do arruamento ou do quarteirão do lado da parcela - 0,5 %;	0,00%		
	c) Rede de abastecimento domiciliário de água com serviço junto da parcela - 1 %;	1,00%		
	d) Rede de saneamento com colector em serviço junto da parcela - 1,5 %;	1,50%		
	e) Rede de distribuição de energia eléctrica em baixa tensão com serviço junto da parcela - 1 %;	1,00%		
	f) Rede de drenagem de águas pluviais com colector em serviço junto da parcela - 0,5 %;	0,50%		
	g) Estação depuradora em ligação com a rede de colectores de saneamento com serviço junto da parcela - 2 %;	2,00%		
	h) Rede distribuidora de gás junto da parcela - 1 %;	1,00%		
	i) Rede telefónica junto da parcela - 1 %.	1,00%		
	Total - n.º 7 do artigo 26º do C.E.		9,50%	
	<b>Total Índice Fundiário</b>			<b>21,50%</b>
Ac	Agravamento ou diminuição do custo de construção pelas especiais condições do local, de acordo com o n.º 8 Art.º 26 do CE			0,00%
Du	Despesas de urbanização (reforço de infraestruturas) - n.º 9 do artigo 26º do C.E.			25,00%
Ir	Fator corretivo por inexistência de risco - n.º 10 do artigo 26º do C.E. (0% a 15%)			10,00%

Valor Unit. Solo (Vus) = Ic x Fc x Cc x If x (1-Ac) x (1-Du) x (1-Ir) =	80,74 €/m2
---	------------

Valor Tot. Solo (Vts) = Vus x Ap =	12 583 329,00 €
------------------------------------	-----------------

## 5.2. Valor das benfeitorias

Conforme referido, tendo em conta o aproveitamento edificativo da parcela e a consequente inutilização de eventuais benfeitorias existentes, não é de considerar qualquer valor a este respeito.

## 5.3. Depreciação da sobrança



Dada a dimensão e características da sobrança, não se considera haver qualquer valor a considerar a este respeito.

#### 5.4. Avaliação da parcela

Assim, o valor da parcela corresponde ao valor do solo da mesma, ou seja, 12 583 329,00 €, valor que se arredonda para **12 583 300,00 €**.

### 6. CONCLUSÃO

Conclui-se assim que à **parcela de terreno** destinada ao novo Centro Hospitalar de Barcelos, União das Freguesias de Barcelos Vila Boa e Vila Frescaíña (S. Martinho e S. Pedro), Barcelos, corresponde o seguinte valor de justa indemnização:

- **12 583 300,00 € (DOZE MILHÕES, QUINHENTOS E OITENTA E TRÊS MIL E TREZENTOS EUROS).**

Barcelos, 09 de fevereiro de 2021

O perito da lista oficial do Ministério da Justiça

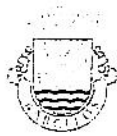
Assinado por: **António José de Magalhães  
Carvalho**  
Num. de Identificação: BI10106254  
Data: 2021.02.09 10:26:19+00'00'



---

António José de Magalhães Carvalho, Eng.º





BARCELOS  
MUNICÍPIO  
ASSEMBLEIA MUNICIPAL  
(Gabinete do Presidente)

Exmo. Senhor  
Presidente da CCDRN  
Rua Rainha D. Estefânia, n.º 251  
4150-304 PORTO

Of.nº 37/AMB/21

2021-06-09

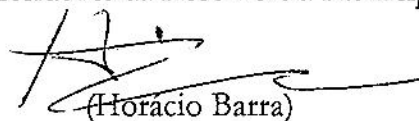
**Assunto:** Proposta da Câmara Municipal a solicitar autorização para a aquisição do bem imóvel com a área de 155.850,00 m<sup>2</sup> destinado à implantação/construção do Centro Hospitalar de Barcelos e respetivas acessibilidades, por um valor não superior a 4.000.000,00 €.

Em cumprimento do deliberado em sessão ordinária desta Assembleia Municipal acerca do assunto em epígrafe, e para os fins que tiver por convenientes, junto remeto a V.Exa. os documentos abaixo elencados:

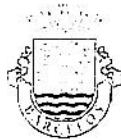
- . Cópia da proposta da Câmara Municipal;
- . Cópia das intervenções dos Grupos Municipais;
- . Certidão da Assembleia Municipal;
- . Cópia do requerimento do Grupo Municipal do BTF.

Com os melhores cumprimentos.

O Presidente da Assembleia Municipal,



(Horacio Barra)



BARCELOS  
MUNICÍPIO

## ASSEMBLEIA MUNICIPAL DE BARCELOS

### CERTIDÃO

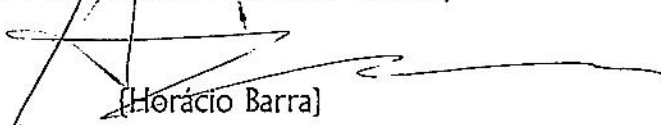
———HORÁCIO RODRIGUES DE OLIVEIRA BARRA, PRESIDENTE DA ASSEMBLEIA MUNICIPAL DE BARCELOS:—————

———CERTIFICA que a presente certidão corresponde a folhas da ata da sessão ordinária da Assembleia Municipal de treze de fevereiro de dois mil e vinte e um relativas ao ponto seis da ordem do dia, bem como da intervenção e declaração final do Grupo Municipal do BTF, de folhas cento e oito a cento e nove e cento e vinte e oito, incluindo o requerimento que se anexa e respetiva votação, de folhas cento e vinte e oito a cento e vinte e nove.—————

———Por ser verdade assim o certifico e autentico com o selo branco em uso nesta Câmara Municipal.—————

———Barcelos e Gabinete de Apoio da Assembleia Municipal, nove de junho de dois mil e vinte e um.—————

O PRESIDENTE DA ASSEMBLEIA,



[Horácio Barra]



*A.M.*  
*Apresentado por maioris*  
*na Sessão de 13.02.2021*

**BARCELOS**  
MUNICÍPIO



PROPOSTA N.º 1

**Assunto: Autorização de aquisição de terreno para a implantação do Centro Hospitalar de Barcelos e respetivas acessibilidades.**

O Hospital de Santa Maria Maior, EPE, encontra-se instalado num edifício cuja propriedade pertence à Santa Casa da Misericórdia de Barcelos, apresentando uma estrutura física antiquada, funcionalmente desequilibrada e desarticulada.

Este edifício não dispõe há muito de condições apropriadas para a prestação de cuidados de saúde de acordo com os melhores padrões de qualidade e segurança do Serviço Nacional de Saúde, assim como não consegue assegurar um atendimento e acolhimento adequados aos seus utentes, bem como aos seus acompanhantes. Não obstante as várias beneficiações e ampliações levadas a efeito no edifício, o mesmo não assegura a diferenciação das especialidades e valências, bem como um serviço de saúde eficiente e eficaz, para fazer face às necessidades de cuidados hospitalares dos utentes oriundos dos concelhos de Barcelos e Esposende.

Atualmente, o Hospitalar depara-se com profundas fragilidades e um progressivo estado de degradação, sendo já notório o seu esgotamento funcional.

Urge, deste modo, a construção de um novo Centro Hospitalar.

Em 2007 a Câmara Municipal de Barcelos firmou um acordo com o Ministério da Saúde tendo em vista a aquisição de terreno destinado à implementação/construção do Centro Hospitalar de Barcelos, bem como das infraestruturas rodoviárias e de água e saneamento. Nesse acordo foi identificado como local, o terreno assinalado nos documentos de suporte à presente proposta.

Tendo subjacente, a necessidade de promover a aquisição de terreno e posterior construção do Centro Hospitalar de Barcelos, a Sociedade Agrícola da Quinta de São Martinho, S.A, proprietária do imóvel remeteu a este Município em 2018, um relatório de avaliação do terreno no valor de 7.924.600,00 € [sete milhões novecentos e vinte quatro mil e seiscentos euros], relativo a 101 mil 312 m<sup>2</sup>.

No seguimento da apresentação do citado relatório, promoveu o Município de Barcelos conversações informais tendo sido informado pela proprietária da disponibilidade para alienar o referido imóvel.

Neste sentido, procedeu este Município a uma nova avaliação do terreno, levada a cabo por perito da lista oficial do Ministério da Justiça, tendo a mesma sido fixada em 12.583.300,00 € [doze milhões quinhentos e oitenta e três mil e trezentos euros], relativamente a 155 mil 850 m<sup>2</sup>.

Atualmente para a construção do Centro Hospitalar de Barcelos, bem como das infraestruturas rodoviárias e de água e saneamento é necessária a área total de 155 mil e 850 m<sup>2</sup>.

Este terreno já se encontra consignado para a construção do Centro Hospitalar de Barcelos, em sede do Plano Diretor Municipal de Barcelos, já aprovado pela Câmara Municipal de Barcelos, na sua reunião ordinária do dia 2 do corrente mês, o qual se localiza na União de Freguesias de Barcelos, Vila Boa e V. F. (S. Martinho e S. Pedro).



O regime jurídico das autarquias locais, o estatuto das entidades intermunicipais, o regime jurídico da transferência de competências do Estado para as autarquias locais e para as entidades intermunicipais, bem como o regime jurídico do associativismo autárquico foi aprovado pela Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro. Entre as atribuições do Município constam a promoção e salvaguarda dos interesses próprios das respetivas populações, designadamente no domínio da saúde, atento o disposto na alínea g), do n.º 2 do artigo 23.º do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro.

De acordo com o artigo 33.º, n.º 1, alínea g), do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, compete à Câmara Municipal «[a]dquirir, alienar ou onerar bens imóveis de valor até 1000 vezes a RMMG».

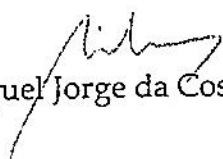
Por sua vez, as aquisições de imóveis de valor superior a 1000 vezes a RMMG carecem de autorização da Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal, tal como dispõe o artigo 25.º, n.º 1, alínea i), do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro.

Pelo exposto, proponho que a Ex.ma Câmara Municipal, no uso da competência prevista no artigo 33.º, n.º 1, alínea ccc), do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, delibere apreciar e votar:

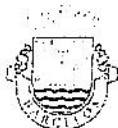
§ - Propor que a Assembleia Municipal delibere autorizar a Câmara Municipal a adquirir o bem imóvel com a área de 155 mil 850 m<sup>2</sup> destinado à implantação/construção do Centro Hospitalar de Barcelos e respetivas acessibilidades, por um valor monetário não superior a € 4.000.000,00 [quatro milhões de euros], nos termos do disposto no artigo 25.º, n.º 1, alínea i), do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro.

Barcelos, 9 de fevereiro de 2021.

O PRESIDENTE DA CÂMARA,

  
(Miguel Jorge da Costa Gomes)

Reunião Extraordinária 12/02/2021  
Deliberações em folha anexa.



BARCELOS  
MUNICÍPIO  
ASSEMBLEIA MUNICIPAL

ASSEMBLEIA MUNICIPAL  
DE BARCELOS

Está conforme o original.

Barcelos, 2021-06-09

O Coordenador Técnico,

101

-----Passamos ao ponto seis introduzido na ordem de trabalhos.-----

**SEGUNDA SECRETÁRIA** – Discussão e votação da proposta da Câmara Municipal a solicitar autorização para a aquisição do bem imóvel com a área de cento e cinquenta e cinco mil, oitocentos e cinquenta metros quadrados destinado à implantação/construção do Centro Hospitalar de Barcelos e respetivas acessibilidades, por um valor não superior a quatro milhões de euros.-----

**PRESIDENTE DA ASSEMBLEIA** – Senhores deputados, inscrições!-----

-----Tem a palavra o senhor deputado Manuel Mota, do PS. Faz favor.-----

**DEPUTADO DO PS – Manuel Mota** – Senhor Presidente, Senhoras e Senhores Deputados.-----

-----Particularmente para mim, e para o Partido Socialista, acho que este é um momento histórico que nos deve orgulhar a todos.-----

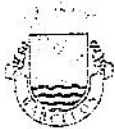
-----É um momento histórico porque é dado um passo objetivo para a construção de um equipamento que é fundamental para a qualificação da nossa vida, do nosso concelho.-----

-----É um momento histórico porque não é fácil ter capacidade financeira para um investimento desta envergadura.-----

-----E é bom que se recorde que é estratégica na gestão financeira do município que o rigor depois seja consubstanciado em obras que são inequivocamente obras de grande relevância.-----

-----Não menosprezo, e esta é a grande questão que eu queria refletir convosco, política e de certa parte também pessoal, porque na última Assembleia Municipal fiz esta referência, de que há duas vias para a construção do novo hospital.-----

-----Há uma, aquela que é expectável por todos, que seja um passo dado pela Câmara Municipal em primeira instância e que depois o Governo, que sempre fez referência que o construiria com fundos comunitários, o aceite e o



BARCELOS  
MUNICÍPIO  
ASSEMBLEIA MUNICIPAL

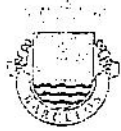
construa.-----

-----Não vale a pena, acho que é desnecessário, voltarmos às críticas sistemáticas por parte de todos de quem é a culpa. A culpa também é do Partido Socialista enquanto Governo naturalmente, não enquanto Câmara Municipal, mas enquanto Governo, mas também é do PSD e do CDS. E também de outros partidos políticos que, em determinado momento, podiam ter imposto, em meu entender, no contexto das negociações, a construção do novo hospital, mas isso não é o mais relevante.-----

-----O mais relevante é que no contexto atual e neste percurso entre a decisão, em dois mil e oito, da construção do hospital, nós tínhamos apenas uma via, que era a via do investimento do Estado na construção do novo hospital.-----

-----Eu acho, e isto é muito pessoal ainda, que a importância do novo hospital no caso concreto do concelho de Barcelos é tal, devia ser um desígnio de todos nós, dado este passo importante e que eu espero que se concretize, que o Partido Socialista espera que se concretize de facto numa boa negociação entre a Câmara Municipal e os particulares, que se não for possível, se o Governo não for capaz ou se o contexto do próximo quadro comunitário não permitir a construção do novo hospital, que nós ponderemos, se for viável do ponto de vista financeiro, dificilmente já neste mandato, mas no próximo mandato, a construção do novo hospital com capitais próprios. Não era uma inovação, se olharmos com atenção, aqueles que estão mais atentos às políticas públicas, percebem que se a tipologia, a tipologia muito próxima daquela que foi concretizada em Sintra, e em Sintra foi possível fazer-se, está bastante avançada, a construção de um hospital com o valor a rondar os cinquenta milhões de euros, com capitais municipais. Naturalmente que há um conjunto de circunstâncias que terão que ser subsumidas, nomeadamente ser possível no





BARCELOS  
MUNICÍPIO

ASSEMBLEIA MUNICIPAL

103

contexto do endividamento municipal, mas eu acho que seria naturalmente uma questão que marcaria também a nossa vida política. Não é nada cómodo estar sentado naquela cadeira e ouvir alguns deputados que não têm coragem de vir cá cima, ou não têm disponibilidade de vir cá cima, sistematicamente termos como demagogia, confronto político-partidário. Nós estamos aqui apenas com um desígnio todos, eu isso reconheço, o objetivo é com visões diferentes, e foi isso que eu referenciei em relação ao PSD, não tem nada a ver com os conflitos de outros partidos, a ingerência. Agora, que é evidente que quando há duas opiniões diferentes do ponto de vista político isso é confronto, isso é claramente confronto. Isso não tem a ver depois com nada que seja pessoal, é política. E isto pode-nos marcar. Pode-nos marcar se nós formos capazes de assumir enquanto comunidade, e a minha expectativa é que seja o Partido Socialista no poder, é hoje e na minha convicção será também no próximo mandato, se não for possível com fundos comunitários, com decisão do Governo, que olhemos para o investimento no novo hospital como um investimento absolutamente estratégico. Não é só uma questão de saúde, mas também muito uma questão de saúde. Nós não sabemos como é que vão ser os próximos tempos. Há algumas pessoas menos informadas que acham que com a vacina isto está resolvido. Nós podemos correr o risco de passar várias décadas de pandemia em pandemia. As alterações climáticas, a mudança dos nossos modelos de vida colocam-nos questões muito centrais na questão da saúde. A questão da saúde é uma questão muito central da nossa qualidade de vida.-----  
-----Portanto, para mim é um enorme orgulho votar esta questão, sem subterfúgios, salvaguardando as questões de transparência, como foi dito e bem, naturalmente terá o visto do Tribunal de Contas, naturalmente isto voltará a reunião da Câmara Municipal. Não tornemos isto numa questão Kafkiana, isto não é uma questão de processo, isto é uma questão política de fundo. E na



BARCELOS  
MUNICÍPIO  
ASSEMBLEIA MUNICIPAL

questão política de fundo estamos todos de acordo que o terreno pode ser um passo importante e não estou de acordo com aqueles que acham que isto é apenas instrumental e pode não resultar em nada.-----

-----Muito menos estou preocupado no essencial com a questão da reversão, porque só será feita a reversão do terreno se nós não formos todos capazes, em conjunto, de encontrar uma solução para a construção. E há aqui esta segunda viabilidade, se não for possível, e lutaremos certamente para que seja feita no contexto do orçamento do Estado, via fundos comunitários, via capitais próprios do Estado, que assumamos isto como um desígnio de todos e é possível. Cinquenta milhões de euros é a diferença entre o endividamento que a Câmara Municipal tinha em dois mil e nove e que a Câmara Municipal não tem hoje. Portanto, os valores objetivos são possíveis, naturalmente com grande esforço de todos e temos que ver também as condicionantes. Já pagámos a PPP, teremos naturalmente o acordo da água, mas se é um desígnio de todos a mim orgulhar-me-ia muito e certamente ao Partido Socialista também.-----

-----Obrigado, senhor presidente.-----

**PRESIDENTE DA ASSEMBLEIA** -- Muito obrigado, senhor deputado.-----

-----Passaria a palavra ao senhor deputado Mário Figueiredo, do PCP. Faz favor, senhor deputado.-----

**DEPUTADO DO PCP – Mário Figueiredo** – Muito obrigado, senhor presidente.---

-----Vou tentar fazer a minha intervenção dentro dos seis minutos, dizer o seguinte:-----

-----É sob protesto que estou a discutir esta proposta porque, embora a sua inclusão não esteja ferida de ilegalidade, não restam dúvidas que contraria o número três do artigo do regimento e isso afeta a reflexão aprofundada que era necessário fazer sobre esta proposta.-----

-----E não deixa, também, de colocar uma desigualdade na discussão entre os



BARCELOS  
MUNICÍPIO

ASSEMBLEIA MUNICIPAL

*[Handwritten signature]*  
3)cc

partidos que estão representados na Câmara Municipal de Barcelos e os que não estão representados, pois os primeiros há muito que são conhecedores da proposta e os segundos, nomeadamente, se não me falha, o PCP e o Bloco de Esquerda, só ontem à noite é que foram conhecedores da proposta.-----

-----Também não compreendo a urgência desta proposta, pois é uma urgência que tem mais de doze anos.-----

-----Posto isto, não posso deixar de fazer algumas considerações:-----

-----A primeira, não posso deixar de reafirmar a importância da construção do novo hospital que, segundo informações que tenho, não está previsto essa construção por parte do Governo do Partido Socialista. Mas há uma clara necessidade, reconhecida por um Governo na altura, e também reconhecida pelo Partido Comunista há vários anos, muito antes de haver um compromisso entre a Câmara Municipal de Barcelos e o Governo, para a construção desta nova unidade de saúde.-----

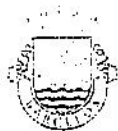
-----Depois, julgo que neste momento o que se impõe é clarificarmos qual a necessidade, que hospital pretendemos e defendemos para Barcelos.-----

-----E também a necessidade de alinhar numa estratégia que permita exigir ao Governo, esse sim responsável pela construção do novo hospital, que assuma o seu compromisso.-----

-----E de todo para o Partido Comunista a aquisição dos terrenos não serve como estratégia de pressão dessa necessidade do Governo assumir a sua responsabilidade.-----

-----E digo que é incompreensível a decisão de aquisição de um terreno em final de mandato. E aqui não percebo como é que o BTF, numa anterior intervenção, colocou sérias dúvidas e está disponível para aprovar esta proposta.-----

-----Depois, dizer que acho inaceitável as indefinições políticas do Partido



BARCELOS  
MUNICÍPIO

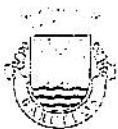
ASSEMBLEIA MUNICIPAL

Socialista e, atenção, para mim o Partido Socialista só há um, não há Partido Socialista em Lisboa e Partido Socialista em Barcelos. Estas indefinições políticas do PS, fruto das contradições políticas para a saúde e que colocam à população de Barcelos uma esperança que desespera num melhor serviço público de saúde e que congela com esta proposta por tempo indeterminado uma verba importante para outras necessidades e num momento, como foi já dito anteriormente, de grandes incertezas económicas e sociais no futuro. Portanto, utilizando uma expressão mais popular, vai-se empatar dinheiro num terreno que não se sabe se irá para algum fim que nós pretendemos, visto que o Governo do PS, e só há um, porque o Governo do PS é um Governo também deste Partido Socialista que hoje está aqui a discutir, não se compromete com aquilo que assumiu.-----

-----Dizer que é incompreensível esta tese que serve esta opção para pressionar o Governo. Ora, pressionar o Governo é essencial e já vem tarde. Agora, o que me cria uma certa incompreensão é que, à falta de coragem política para em determinados momentos importantes pressionar o Governo para a construção do novo hospital, tenta-se fazer congelando e hipotecando dinheiros públicos. Isto é incompreensível. E o que torna ainda mais incompreensível a possível reversão de aquisição do terreno retira naturalmente força a esta pressão. Se nós tentamos pressionar um Governo de que adquirindo um terreno dizendo "está aqui o terreno para vocês fazerem o hospital", mas esse mesmo Governo sabe que isso pode ser revertido, isto não exerce pressão nenhuma, essa pressão pretendida está completamente hipotecada por esta situação.-----

-----Dizer que PS, PSD e CDS, e não todos como tentou aqui o deputado Manuel Mota, tratam um assunto político, mas também não posso deixar de referir com maior responsabilidade, não exclusiva, mas com maior





BARCELOS  
MUNICÍPIO  
ASSEMBLEIA MUNICIPAL

*[Handwritten signature]*  
4)ee.

responsabilidade do Partido Socialista, porque é Câmara e é Governo, tratam um assunto político importantíssimo para Barcelos, que envolve milhões e milhões de euros, como um jogo de brincar do gato e do rato. Isto não é aceitável. Não podemos aceitar que um partido político, que é Câmara e é Governo, ponha neste patamar a discussão "ora vais fazer, não vais fazer, compra o terreno, não compras o terreno". Isto é uma irresponsabilidade do Partido Socialista, fruto de contradições sérias e profundas que o Partido Socialista tem em matéria de saúde e da defesa do Serviço Nacional de Saúde.---

-----E dizer também o seguinte, para terminar:-----

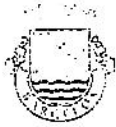
-----Quero corrigir o senhor presidente da Câmara quando anteriormente disse que todos os partidos exigiram a aquisição do terreno. Não é verdade. O Partido Comunista nunca assumiu essa posição. Isso não é verdade, uma pequena correção. Isso não é grave, mas uma pequena correção.-----

-----E para terminar mesmo, dizer o seguinte:-----

-----Há necessidade de comprar o terreno, é verdade. Mas no momento que se obriga a Câmara a assumir a responsabilidade dos compromissos aceites e essa responsabilidade só existe no momento em que o Governo assumira os seus compromissos, que é a construção do novo hospital, e não neste momento.-----

-----E dizer também, para terminar, a importância do Serviço Nacional de Saúde: é fundamental, é essencial. Ficou evidente, neste tempo de pandemia, este cenário quase apocalíptico que o senhor Manuel Mota colocou, poderá ser um cenário possível, ou não, mas para isso não é assim que se defende. Para isso o Partido Socialista terá que resolver as suas contradições, terá que ter uma política de defesa do Serviço Nacional de Saúde que acompanhe as necessidades das populações e neste caso as necessidades da população de Barcelos.-----

-----Disse.-----



BARCELOS  
MUNICÍPIO

ASSEMBLEIA MUNICIPAL

**PRESIDENTE DA ASSEMBLEIA** – Muito obrigado, senhor deputado.-----

-----Tem a palavra o senhor deputado José Paulo Matias, do BTF. Faz favor, senhor deputado.-----

**DEPUTADO DO BTF – José Paulo Matias** – Excelentíssimo Senhor Presidente, permita-me, ao cumprimentá-lo, cumprimentar todos os presentes, para poupar tempo.-----

-----Já na intervenção no período de antes da ordem do dia, o BTF manifestou a vontade em ser adquirido o terreno para a construção do novo hospital. Mas também manifestou preocupação quanto ao processo de aquisição e alertou esta Assembleia Municipal para a necessidade de serem conhecidas todas as implicações financeiras e patrimoniais do município para além dos quatro milhões de euros.-----

-----Ora, dos documentos apresentados pelo senhor presidente da Câmara nada consta, objetivamente, nem tão-pouco o cumprimento do disposto no artigo vigésimo quinto, número um, alínea i), do Anexo I à Lei número setenta e cinco/dois mil e treze, de doze de setembro.-----

-----Por isso, e para salvaguarda das responsabilidades financeiras e outras que possam vir a ocorrer na apreciação da conformidade de todo o processo, mormente pelo Tribunal de Contas, aquando da apreciação do pedido prévio de visto, o Grupo Municipal do BTF nesta AM solicita o seguinte:-----

-----Um – Antes de se proceder à votação do ponto em discussão sobre a aquisição do terreno por quatro milhões de euros, sejamos esclarecidos sobre:--

-----a) Que o senhor presidente da Câmara esclareça esta Assembleia Municipal quais os encargos já acordados com os proprietários sobre todos os ónus de custos associados para o município para além dos quatro milhões de euros e qual o valor estimado financeiramente;-----

-----b) Que o senhor presidente da Assembleia Municipal se pronuncie sobre



BARCELOS  
MUNICÍPIO  
ASSEMBLEIA MUNICIPAL

*[Handwritten signature]*  
5) EE.

o cumprimento do disposto no artigo vinte e cinco, número um, alínea i), do Anexo I à Lei número setenta e cinco/dois mil e treze, de doze de setembro, nomeadamente quanto ao cumprimento do valor de aquisição e “fixar as respetivas condições gerais”.-----

-----Dois – Se nada for esclarecido com objetividade, e sem margem para quaisquer dúvidas, o Grupo Municipal do BTF vota favoravelmente a autorização de aquisição do terreno nas seguintes e inequívocas condições:-----

-----a) Só vota a autorização da aquisição do terreno até quatro milhões de euros pela aquisição de cento e um mil, trezentos e doze metros quadrados para construção do novo Hospital de Barcelos, parcela a inscrever no domínio privado do património municipal;-----

-----b) Todos os demais encargos associados que possam existir deveriam ser aqui trazidos como anexos à proposta, porque entendemos que tais acréscimos terão um custo adicional do terreno, quer patrimonial quer financeiramente;-----

-----c) Por isso, o Grupo Municipal do BTF declina quaisquer responsabilidades de qualquer natureza que possam onerar os encargos de aquisição do terreno para além dos quatro milhões de euros, por não estarem explicitamente vertidos na proposta de autorização de aquisição nem com a suficiência de recursos financeiros em sede de orçamento.-----

-----Três – O BTF apresentará, no final da votação, e de acordo com os seus resultados, uma declaração de voto com as apreciações cautelares que entender por conveniente, atendendo ao nosso voto favorável condicionado.-----

-----Disse.-----

-----Muito obrigado.-----

**PRESIDENTE DA ASSEMBLEIA** – Muito obrigado, senhor deputado.-----

-----Tem agora a palavra o senhor deputado Adélio Miranda, do PSD. Faz favor, senhor deputado.-----



BARCELOS  
MUNICÍPIO  
ASSEMBLEIA MUNICIPAL

**DEPUTADO DO PSD – Adélio Miranda** – Senhor Presidente, Senhores Deputados.-----

-----Foi introduzida na ordem de trabalhos, à última da hora, esta matéria que tantas discussões, celeumas e adiamentos tem gerado.-----

-----Como todos sabem, e é bom lembrar, foi o PSD barcelense, ainda na altura ao comando dos destinos da nossa Câmara Municipal, que rubricou com o então Governo do Partido Socialista presidido por José Sócrates o memorando/protocolo para a construção do novo hospital para Barcelos.-----

-----Tal memorando/protocolo foi elaborado na sequência, por muitos esquecida, da desastrosa e maléfica, repito, desastrosa e maléfica decisão de encerrar a nossa querida maternidade, servindo-se de argumentos para a fechar que servem hoje para manter outras abertas com muito menos condições e menor número de partos que a nossa.-----

-----Após a vitória do Partido Socialista em dois mil e nove, o senhor presidente Miguel Costa Gomes passou, na minha opinião, demasiado tempo à procura de um terreno alternativo àquele que o PSD indicou e para o qual foi elaborado um projeto muito bem organizado e adequado para o novo hospital. E tão bem organizado e adequado que o senhor presidente da Câmara disse há pouco que o novo projeto contempla no essencial as valências que aquele projeto já tinha. Duvido que se possa fazer um melhor projeto para Barcelos! Trabalhei afincadamente nele, perdendo até algumas noites para o serviço público.-----

-----Tal adiamento, na minha opinião, serviu só como manobra dilatória para esconder a incapacidade e a falta de vontade do Partido Socialista, sobretudo nacional, em proceder à construção de um novo hospital para Barcelos.-----

-----Ainda não ouvi do Partido Socialista nacional, ao contrário do Partido Socialista local, vontade de construir um novo hospital para Barcelos. Estou à





BARCELOS  
MUNICÍPIO

ASSEMBLEIA MUNICIPAL

111

espera que isso aconteça e registarei com agrado se isso acontecer.-----

-----Mas, como bem diz o povo, “mais vale tarde que nunca”. E se muito bem se lembrarem de uma das minhas últimas intervenções na última Assembleia Municipal, está em ata, eu pedia ao senhor presidente da Câmara, como repto, que concretizasse a compra dos terrenos no primeiro semestre de dois mil e vinte e um.-----

-----Senhor presidente, registo com agrado esse seu desiderato. Sei que não o fez por causa do meu pedido, mas mesmo assim registo com muito agrado.----

-----Finalmente, na minha opinião, estamos no bom caminho.-----

-----O PSD como partido responsável, coerente e de poder apoiará com as reservas necessárias e adequadas para que os trâmites do negócio sejam transparentes e legais. Apoiará, repito, e exigirá não só a compra como também a construção dessa obra tão urgente para Barcelos.-----

-----Notas finais sobre a politização desta matéria:-----

-----Todos os atos de gestão política da Câmara são atos políticos, como tal submetidos à censura, à aprovação e à discussão públicas. É isso que nós aqui fazemos de uma forma responsável.-----

-----Uma coisa é a política pura, outra coisa é a política partidária. No campo partidário, naturalmente que cada partido tem a sua opinião.-----

-----Acho também que é muito importante haver uma unidade de ação nos objetivos major, que são a aquisição dos terrenos e a construção do hospital.----

-----Deverá haver discussão nas matérias que sejam alvo de discussão, naturalmente na elaboração do projeto de funcionamento e do cabimento de valências nesta situação.-----

-----Para terminar, e como também nunca excedi o tempo, pelo contrário, dei algum em benefício de outros colegas, eu queria terminar dizendo uma coisa muito simples, porque não estou a pensar voltar cá hoje.-----



BARCELOS  
MUNICÍPIO

ASSEMBLEIA MUNICIPAL

-----O senhor presidente da Câmara, como sei que caminha para o fim do seu mandato, também está na altura de fazer um pequeno balanço sobre a sua conduta na Assembleia Municipal. Eu quero aqui dizer o seguinte:-----

-----Ao contrário do que possa pensar, o senhor presidente da Câmara não é a figura central de uma Assembleia Municipal, longe disso. Não é um inquiridor, é um inquirido. Deve usar a palavra com modéstia, com tempo reservado e ser assertivo nas respostas. Não pode servir-se do cargo para fazer propaganda do seu trabalho. Com todo o respeito, senhor presidente, tinha que lhe fazer esta nota, sabendo que, como sempre, as minhas observações são puramente políticas e nunca pessoais.-----

-----Muito obrigado.-----

**PRESIDENTE DA ASSEMBLEIA** – Muito obrigado, senhor deputado.-----

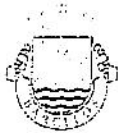
-----Tem agora a palavra o senhor deputado José Maria Cardoso, do Bloco de Esquerda. Faz favor, senhor deputado.-----

**DEPUTADO DO BE – José Maria Cardoso** – Muito obrigado, senhor presidente.--

-----Mais uma vez, na sua pessoa, cumprimento todos e todas.-----

-----Haver se sou capaz de ser objetivo naquilo que pretendo dizer, que são várias coisas.-----

-----Em primeiro lugar, dizer que é sob protesto também que aqui venho apresentar estas questões em nome do Bloco de Esquerda. Porque na verdade não é possível fazer-se a análise de um documento, seja ele qual for, e ainda para mais como este, com esta complexidade, num período de tempo tão curto, não fazendo nós parte da Câmara Municipal, do executivo, e, como tal, não tendo qualquer conhecimento. E na Conferência de Líderes que tivemos na passada segunda-feira foi-nos dito que provavelmente existiria esta situação, mas, se assim fosse, atempadamente seríamos informados e teríamos a documentação necessária. Assim não aconteceu, não ponho em causa que a



BARCELOS  
MUNICÍPIO

ASSEMBLEIA MUNICIPAL

113

*[Handwritten signature]*  
7)CE

reunião terminou tarde, não vou discutir isso, o que é certo é que assim não aconteceu e nós não tivemos acesso a essa documentação. E por isso funcionamos como um partido político e como deve ser um partido político há uma discussão, há um debate que antecede a tomada de posição. E por isso a nossa posição, sobre esta mesma situação, será pela abstenção. Por um lado, porque naturalmente não queremos ser impeditivos da compra do terreno, da não autorização para tal, mas, por outro lado, não temos elementos suficientes para fazer uma análise detalhada daquilo que está em questão e em causa. E por isso não vou entrar propriamente no documento.-----

-----Vou fazer aqui algumas considerações e começar por falar sobre algo que o senhor presidente da Câmara há pouco falou e disse na sua intervenção a propósito até de algumas questões que coloquei já anteriormente. Disse que inclusive nós tínhamos cometido um erro, o Bloco de Esquerda, ter apresentado em dois mil e dezanove, ou para o orçamento de dois mil e dezanove, os procedimentos, aquilo que deu lugar depois à abertura dos procedimentos concursais. Se foi um erro ou não é uma análise política, naturalmente que foi a nossa tentativa de contributo para que no orçamento do Estado estivesse incluído alguma coisa relacionado com o hospital de Barcelos, facto que até então não tinha aparecido. Não se concretizou e não se concretizou porque o Governo PS não concretizou aquilo que eram as recomendações que estavam nesse mesmo documento. Portanto, a questão, sob um ponto de vista político, é assim que deve ser colocada.-----

-----Mas, já agora, também digo ao senhor presidente que em fevereiro de dois mil e vinte fez afirmações que geraram muita expectativa sobre a construção do novo hospital. Disse inclusive que a partir de conversações e de reunião que tinha tido com a ARS Norte que estava em marcha a construção do novo hospital para Barcelos. Que havia inclusive já algum adiantamento dessa



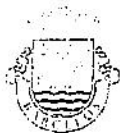
BARCELOS  
MUNICÍPIO  
ASSEMBLEIA MUNICIPAL

solução, sendo que depois se veio a saber que a única coisa que estava em causa era a realização de um perfil funcional que até hoje ainda não conhecemos com as adaptações, sendo que partindo do princípio que o perfil funcional era o mesmo ou próximo daquele que já estava estabelecido, mas que não temos conhecimento.-----

-----E volto a insistir no mesmo porque há pouco disse-lhe exatamente isso, que a afirmação do senhor presidente foi sempre, e com aquela frase lapidar, “não compro terrenos para plantar batatas”. O que eu pergunto é exatamente o mesmo que disse há pouco e que o senhor presidente não respondeu. Há novidades, há alterações, há uma situação nova criada, como qualquer coisa que na verdade faça criar esta inversão de posição do Partido Socialista, que até agora dizia isto pela voz do senhor presidente, e creio que com a anuência de todo o partido, e que neste momento está a achar e a considerar que a compra dos terrenos é o passo fundamental para criar pressão sobre o Governo? Isto é uma inversão completa sobre toda a situação. É uma incoerência até sobre aquilo que dizia inicialmente. Portanto, gostava de saber se há garantias, alguma que seja, que esta construção seja viável nos próximos tempos, até porque não há indicações para tal, a senhora ministra já disse, mais que uma vez, que o hospital de Barcelos não estava nas prioridades. Não foi tão taxativa quanto na altura o ministro Paulo Macedo que disse, “o hospital de Barcelos jamais”, na altura disse assim, a senhora ministra não o diz desta forma, mas diz que não está nas prioridades. Portanto, se não está nas prioridades, o que é que há de novo para se poder considerar que na verdade esta compra do terreno possa ser uma força de pressão?-----

-----Há pouco o senhor deputado Manuel Mota falou em algumas coisas que podem ser novidades: a construção com capitais próprios. Já ouvi falar na construção por mecenas locais, numa espécie de construção privada para





BARCELOS  
MUNICÍPIO

ASSEMBLEIA MUNICIPAL

gestão pública, não sei o que é que isto pode significar. Mas na verdade se há alguma novidade que possa sustentar esta inversão de posição.-----

-----E depois dizer-lhe, senhor presidente, e volto-me para si exatamente porque, tal como há pouco disse, o senhor presidente chamou a si este dossiê como sendo o negociador único. Nós consideramos, o Bloco de Esquerda, que não é uma questão prioritária a aquisição dos terrenos, sinceramente. Não acho que seja essa a força de pressão. Acho que é aqui um *fait divers* político-partidário entre PS e PSD que perdurou durante todos estes anos, desde dois mil e oito que se fala nisto, na aquisição dos terrenos, e não me parece que seja uma questão fundamental. Agora, o que me parece importante e fundamental é criar-se uma estratégia que realmente funcione como uma exigência, como uma pressão. E isso tem que ser e deve ser tomado em linha de conta em função de algo que existe, está formado a partir desta Assembleia, que é uma Comissão de Acompanhamento da Construção do Novo Hospital. Foi algo que foi decidido nesta Assembleia e que, como em muitas outras situações, o senhor presidente não tem respeitado, porque é uma verdade, quando a matéria que está em debate, quando é uma matéria que faz parte da agenda política. Eu recordo-lhe, senhor presidente, se porventura não tem isso na memória, que essa comissão reuniu pela última vez a quatro de maio de dois mil e dezoito, qualquer coisa como vai fazer brevemente e proximamente três anos. Num mandato de três anos e meio é algo de interessante ter em análise.-----

-----Muito obrigado, senhor presidente.-----

**PRESIDENTE DA ASSEMBLEIA** – Muito obrigado, senhor deputado.-----

-----Para terminar este período de intervenções, o senhor deputado Filipe Pinheiro, do CDS. Faz favor, senhor deputado.-----

**DEPUTADO DO CDS-PP – Filipe Pinheiro** – Senhor Presidente da Assembleia, Senhores Secretários, Senhor Presidente da Câmara, Senhoras Vereadoras,



BARCELOS  
MUNICÍPIO  
ASSEMBLEIA MUNICIPAL

Senhores Vereadores, Caros Colegas, Público, Caros Cidadãos.-----

-----A aquisição de um terreno por parte da Câmara Municipal e a sua cedência ao Ministério da Saúde para a construção de um novo hospital em Barcelos resulta de um protocolo celebrado em dois mil e oito entre a Câmara e o Ministério da Saúde, na sequência do fecho da maternidade pelo socialista Correia de Campos.-----

-----Entretanto foi sinalizada a sua localização, elaborado o projeto e feita a apresentação pública.-----

-----Desde sempre o CDS reclamou da Câmara Municipal a aquisição dos terrenos para forçar o Governo (qualquer que ele fosse) a fazer a sua parte. Mas era necessário que fizéssemos primeiro a nossa, situação que o executivo socialista sempre rejeitou com a desculpa que os vários ministros da saúde não achavam uma prioridade a construção do hospital de Barcelos e não queria ficar com um terreno para uso agrícola, “para cultivar batatas”, no dizer do senhor presidente da Câmara!-----

-----Em termos políticos nacionais, depois do Governo de José Sócrates, um dos mentores do atual presidente da Câmara, que nada quis com o hospital de Barcelos, tivemos a intervenção da *troika* e aí ficámos mesmo sem dinheiro para o que quer que fosse a não ser pagar dívidas contraídas pelo Governo socialista.-----

-----A nível municipal, entretanto, tentou-se outra localização, sem razão aparente, pelo menos conhecida, e continuou-se sem nada fazer em relação à aquisição dos terrenos. O habitual!-----

-----Surpreendentemente decide-se agora adquirir o terreno por um valor até quatro milhões de euros e outros.-----

-----Todos queremos um hospital novo, todos queremos que se compre o terreno. A necessidade dos barcelenses e dos de Esposende já vem de há muito,



BARCELOS  
MUNICÍPIO

ASSEMBLEIA MUNICIPAL

*[Handwritten signature]*  
9)ca.

não é de agora.-----

-----Sobre o orçamento de Estado tem sido o Partido Socialista a impedir a integração do hospital de Barcelos. De repente, embora a atual ministra da saúde tenha afirmado que um hospital novo não era prioritário, o senhor presidente da Câmara resolve comprar o terreno, que não queria comprar para batatas.-----

-----Ainda bem que chegou a esta decisão. Com uns anos de atraso em relação a todos os outros partidos, mas chegou!-----

-----Só que nem tudo pode ser feito de qualquer maneira ou da maneira que o senhor presidente quer!-----

-----Afinal, senhor presidente, o que mudou? O senhor sabe alguma coisa que não sabemos? A ministra decidiu que se vai construir o hospital de Barcelos? Neste caso, como noutros, fica sempre a ideia que sabe mais que aquilo que diz, que tem mais elementos que aqueles que disponibiliza.-----

-----Além disso, senhor presidente, por que esteve onze anos e meio para comprar os terrenos e agora decidiu comprar os terrenos em final de mandato?-----

-----Por favor, partilhe connosco essa boa nova, tenho a certeza que vai-nos dizer que vai construir o novo hospital.-----

-----Logicamente nestes terrenos e que ainda no seu mandato irá o mesmo ser adjudicado para construção.-----

-----Não somos nós que o impediremos de concretizar este projeto, por isso vamos votar a favor da aquisição dos terrenos, logicamente com as ressalvas relativamente a toda a informação que não conhecemos acerca desta aquisição.-----

-----Relativamente à exposição aqui do senhor deputado Manuel Mota, eu sei que este assunto é-lhe muito querido, mas, como disse e muito bem, deveremos todos abraçar esta causa, mas isto começa muito mal, senhor



BARCELOS  
MUNICÍPIO

ASSEMBLEIA MUNICIPAL

deputado. Relativamente a esta questão, e como já foi dito aqui pelo senhor deputado José Maria, há uma comissão que está constituída e essa comissão nem foi tida nem achada nem teve a consideração de receber qualquer missiva ou qualquer informação acerca deste assunto. Por isso, senhor deputado, isto começa mesmo muito, muito mal, ou melhor, já começou há muito tempo e continua sem qualquer envolvimento de todos os outros partidos e qualquer envolvimento desta comissão e nada irá mudar.-----

-----Tenho dito.-----

**PRESIDENTE DA ASSEMBLEIA** – Muito obrigado, senhor deputado.-----

-----Terminaram as inscrições e as intervenções dos primeiros seis minutos, ia perguntar se algum senhor deputado se quer inscrever para a segunda intervenção de três minutos.-----

-----Senhor deputado José Manuel Cardoso, do CDS, tem a palavra.-----

**DEPUTADO DO CDS-PP – José Manuel Cardoso** – Senhor presidente, eu sei que já vamos com algum tempo no prolongamento desta Assembleia, mas eu gostaria de dar umas palavras sobre esta matéria.-----

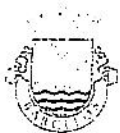
-----Já várias vezes vim a este púlpito falar sobre a construção do hospital de Barcelos, que acho que ninguém tem dúvidas que é necessário.-----

-----E gostaria que não viéssemos todos mais aqui a este púlpito fazer uma discussão político-partidária sobre este tema de tão grande importância.-----

-----Acho que a responsabilidade é de todos, todas as forças políticas aqui presentes tiveram a sua quota-parte na governação deste país, nem que se fosse através de acordo, como foi o caso do Bloco de Esquerda e do PCP no anterior Governo.-----

-----Eu não digo que seja uma data histórica este dia. Eu não quero esquecer as palavras que o senhor presidente disse há pouco, “não vamos fazer político-partidária com isto, nem que seja um jogo para ganhar as próximas eleições”.





BARCELOS  
MUNICÍPIO

ASSEMBLEIA MUNICIPAL

Acho que os barcelenses e todos nós devemos, de facto, estar unidos para a construção do novo hospital. Sei que não vai ser fácil, senhor presidente. E aqui o deputado Manuel Mota, que já nos conhecemos há muitos anos e somos de uma geração anterior à sua, e que muitas vezes discutimos e que muitas vezes sonhámos com o melhor para Barcelos, mas queria dizer o seguinte: não vai ser fácil. Da parte que eu já passei da gestão da saúde, o Ministério da Saúde, em Lisboa, não vê com grande expectativa a construção do novo hospital, a não ser que as coisas mudem, principalmente na área da Administração Central de Sistemas de Saúde (ACSS). Mas eu quero acreditar que se este projeto for avante, não vou pôr aqui os considerandos que já foi relativamente ao negócio, porque isso há órgãos de fiscalização, como o Tribunal de Contas, não importa. O que importa para mim como cidadão barcelense é que este sonho, este objetivo seja de facto concretizado. E da minha parte estarei empenhado, nem que não haja financiamento para a sua construção por parte do Governo central. Não esquecemos que este hospital que está aqui ao lado quando foi construído houve recursos de dinheiro recolhido pelos populares, fizeram-se ofertórios. Não queria que isso acontecesse no futuro, porque os tempos são outros, felizmente. Penso que haverá dinheiro sem ser por sacrificar ainda mais os contribuintes de Barcelos e de Esposende. Mas eu queria apelar a todos que este objetivo fosse concretizado com o empenho do executivo, quer seja o senhor até ao fim do seu mandato ou seja outro que venha a seguir, e com o empenho de todos nós e de todas as forças partidárias. E, por favor, eu gostaria muito que não houvesse aqui um contributo político-partidário nesta questão que é tão importante, que é a saúde.-----

-----Obrigado.-----

**PRESIDENTE DA ASSEMBLEIA** – Muito obrigado, senhor deputado.-----

-----Para terminar este período de inscrições, o senhor deputado Mário



BARCELOS  
MUNICÍPIO  
ASSEMBLEIA MUNICIPAL

Figueiredo, do PCP. Faz favor, senhor deputado.-----

**DEPUTADO DO PCP – Mário Figueiredo** – Muito obrigado, senhor presidente.---

-----Esta intervenção também serve muito como declaração de voto e dizer o seguinte:-----

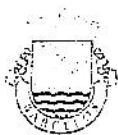
-----O PCP vai votar contra. E este voto contra não significa que é a recusa da luta pela construção do novo hospital, mas sim a recusa de colocar a abordagem deste assunto importantíssimo para o concelho neste patamar. Isso seria alimentar o tal jogo do gato e do rato que falei anteriormente, que tanto serve para sacudir responsabilidades. O que se espera não é este jogo do gato e do rato do Partido Socialista, visto que são Câmara e Governo. O que se espera é a cooperação entre a Câmara e o Governo e não a desconfiança que é inaceitável atendendo que se trata do mesmo partido. E nesta matéria, se há mais responsáveis porque atravessou vários Governos, o principal responsável é o Partido Socialista português e tenta com este jogo desresponsabilizar-se das responsabilidades que tem nesta matéria, fazendo um jogo em Barcelos e decidindo de forma diferente em Lisboa.-----

-----E dizer o seguinte:-----

-----Nunca o Governo assumiu que, caso houvesse o terreno, construía. O Governo sempre disse, e nos últimos anos tem aprofundado esta tese, sempre disse que não está previsto a construção do novo hospital. Por isso, a falta do terreno não é o motivo que o Governo tem para não construir. A não construção do hospital não reside aí, reside numa opção política clara do Partido Socialista. E o Partido Comunista Português não pode dar para este peditório.-----

-----E dizer o seguinte:-----

-----Tem sido aqui abordada até por mais forças políticas, mas assumida, em primeiro lugar, pelo deputado Manuel Mota, o Serviço Nacional de Saúde é uma



BARCELOS  
MUNICÍPIO  
ASSEMBLEIA MUNICIPAL

*[Handwritten signature]*  
M)CC.

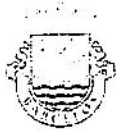
estratégia e uma responsabilidade nacional, da administração central. Esta tese dos municípios começarem a assumir a responsabilidade de construções deste tipo de unidades é perigosíssima, porque pode levar o Governo que paulatinamente se vai demitindo dessa responsabilidade, o que significa no médio e longo prazo que só terá serviços hospitalares os municípios que tenham condições para sustentar esses mesmos serviços. Eu não posso alinhar nesta estratégia de que as Câmaras Municipais, caso tenham verbas disponíveis, sejam elas a assumir esta responsabilidade. O Serviço Nacional de Saúde é extremamente importante, as unidades hospitalares são de extrema importância para as populações, não pode estar à mercê destas contradições políticas muito aqui esclarecidas e muito evidentes por parte do Partido Socialista. É necessário assumir com coragem as responsabilidades e é necessário uma cooperação entre a Câmara Municipal de Barcelos e o Governo na construção deste hospital e não usar este jogo do gato e do rato, de desconfiança, e hipotecar dinheiro que pode ser necessário para suprimir necessidades profundas que existem no nosso concelho de Barcelos.-----

-----Disse.-----

**PRESIDENTE DA ASSEMBLEIA** – Muito obrigado, senhor deputado.-----

-----Terminou o período de intervenções, o senhor presidente da Câmara está-me a fazer um sinal, eu penso que terá a ver com umas questões que o BTF efetuou na sua intervenção. O BTF não anunciou que a sua votação ia depender dessas respostas porque anunciou o seu sentido de voto. Contudo, como fez perguntas, obviamente parto do princípio que quisesse que o senhor presidente da Câmara respondesse antes da votação. E nessa medida eu darei a palavra ao senhor presidente, apelando também para uma grande capacidade de síntese neste momento para a resposta. Faz favor, senhor presidente.-----

**PRESIDENTE DA CÂMARA** – Muito obrigado, senhor presidente.-----



BARCELOS  
MUNICÍPIO  
ASSEMBLEIA MUNICIPAL

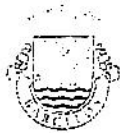
-----Muito rapidamente. A intervenção do senhor deputado José Paulo Matias, onde levanta aqui a questão dos outros pressupostos, eu disse já há bem pouco tempo que isto é uma autorização apenas de princípio monetário. As discussões daquilo que vai ser o acordo final é um acordo que será feito, validado pelos senhores vereadores na altura em discussão prévia, naturalmente daquilo que são as contrapartidas que venham a ser negociadas. Já disse, não há documento nenhum oficial, há um documento informal de algumas coisas. E esse documento informal para ser discutido este pressuposto tem que estar aqui evidenciado.-----

-----Outra questão, se condiciona aos cento e um mil metros quadrados, eu quero-lhe dizer que o Plano de Pormenor do Centro Hospitalar foi aprovado por unanimidade onde estão os cento e cinquenta e cinco mil, oitocentos e cinquenta metros quadrados. Portanto, eu penso que recebeu essa informação da avaliação dos proprietários privados. E o que está no Plano de Pormenor, que está aprovado em reunião de Câmara por unanimidade, são os cento e cinquenta e cinco mil, oitocentos e cinquenta metros quadrados. E há todas as garantias que isto é um processo pacífico, ajustado àquilo que é a realidade do município e da necessidade do município. Ninguém vai passar por ninguém, continuo a dizer, o presidente da Câmara não tem poderes para isto, é o órgão.-

-----Muito rápido também em relação à intervenção do senhor deputado Adélio Miranda. Ó senhor deputado, eu posso ser o inquirido e os senhores os inquiridores, mas eu também tenho o direito a inquirir-vos. Eu sei que pode às vezes não ser agradável as respostas que eu dou por tocar nas feridas, mas a resposta e a democracia é isto, se me interpelam eu tenho que responder naturalmente com aquilo que eu acho que é a resposta que devo dar, até por respeito que toda a Assembleia me merece dessa matéria.-----

-----Em relação ao Bloco de Esquerda. Senhor deputado, eu não disse que o





BARCELOS  
MUNICÍPIO

ASSEMBLEIA MUNICIPAL

123

12) EF.

senhor cometeu um erro do orçamento, não foi isso o que eu disse. O que eu disse é que o que estava lá é o início dos procedimentos e os procedimentos são vastos, mas não disse que cometeu um erro.-----

-----Entretanto, disse aqui que eu disse que o hospital ia começar em construção por uma informação da ARS. Eu nunca disse isso, desculpe lá. Aquilo que eu disse foi que a ARS validou junto da tutela a necessidade do hospital de Barcelos e que tínhamos um problema de projeto que estava a ser ultrapassado, porque havia um litígio entre a ARS e o projetista, que é um litígio que a ARS, penso, que à data já o ultrapassou, àquilo que eu sei. Nunca disse que ia começar a construção. Portanto, queria que ficasse isto bem explícito.-----

-----E volto a dizer, o senhor diz aqui que eu é que vou negociar. Eu quero-lhe dizer que a lei é clara, o presidente da Câmara é que representa em juízo e fora dele a Câmara Municipal de Barcelos, cumprindo aquilo que depois são as normas das competências próprias que o presidente da Câmara tem ou competências delegadas, e naturalmente aquilo que tem que ir ao órgão e aquilo que é a vinda à Assembleia.-----

-----Se querem uma garantia de que o hospital vai ser construído, não tenho garantia nenhuma. Portanto, ninguém me disse "olhe, compre lá os terrenos que nós vamos fazer isto". Aquilo que está a ser feito é na tentativa de facto porque há um compromisso e vocês disseram aqui que a senhora ministra disse que não era uma prioridade há três anos atrás. Até por força da pandemia não sei se não é uma prioridade neste momento. Aliás, está visto que o Governo tem uma política de aposta clara na saúde e no Serviço Nacional de Saúde. Portanto, esta é uma boa oportunidade para de facto cumprir aquilo que está num acordo estabelecido e cujo primeiro-ministro, em dois mil e dezassete, aqui em Barcelos, disse público que se comprometia que o hospital entrasse pelo menos no Portugal Vinte Trinta. Portanto, são estas as palavras do



BARCELOS  
MUNICÍPIO

ASSEMBLEIA MUNICIPAL

primeiro-ministro. É evidente que se eu não conseguir agora e ele for embora por alguma razão e disser “eu não posso cumprir porque fui-me embora”, isso são as regras da vida.-----

-----Portanto, quero que fique claro que tenho a expectativa que com esta pressão dos terrenos e deste investimento que a tutela irá ceder, a ARS concorda com o hospital, está a validar o projeto, e nós não podemos é baixar os braços. Eu não vou desistir como o Partido Comunista. Desista-se, acabou, não vale a pena, andamos a falar... Senhor deputado, desculpe, respeite, eu estive calado enquanto o senhor esteve ali... Portanto, o Partido Comunista baixa os braços nesta matéria, é a minha opinião, eu não quero baixar, o PSD não quer baixar, o CDS não quer baixar. Portanto, senhor presidente, é isto o que eu tinha a dizer.-----

-----Muito obrigado.-----

**PRESIDENTE DA ASSEMBLEIA** – Muito obrigado, senhor presidente.-----

-----Antes de passarmos à votação, eu queria, de uma vez por todas, até porque isto começa a tornar-se um pouco redundante nesta Assembleia Municipal, que é haver uma consciência clara das competências desta Assembleia Municipal. E temos que ver isto com serenidade e com a tolerância democrática da discussão e da crítica. E à mesa compete aplicar a lei e o regimento. E aos senhores deputados que não concordem com a mesa compete pôr em causa as deliberações da mesa e se necessário levar o plenário a deliberar.-----

-----O que está aqui em causa nesta proposta, e considerando o que diz o artigo vinte e cinco da Lei setenta e cinco/dois mil e treze, que diz “*Compete à Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal (entre outras coisas): Alínea i) – Autorizar a Câmara Municipal a adquirir, alienar ou onerar bens imóveis de valor superior a mil vezes a RMMG, e fixar as respetivas condições*”



BARCELOS  
MUNICÍPIO

ASSEMBLEIA MUNICIPAL

*Handwritten signature and initials*  
13) ee.

gerais...”, é bom que percebam, que esta Assembleia Municipal só delibera sob proposta objetiva e concreta que lhe chegue. E a proposta objetiva e concreta que hoje temos aqui é de autorização clara para a aquisição de um bem imóvel com uma área determinada, que são cento e cinquenta e cinco mil, oitocentos e cinquenta metros quadrados, que está identificado na proposta e nos relatórios de avaliação, destinado à implantação/construção do Centro Hospitalar de Barcelos e respetivas acessibilidades, por um valor máximo de quatro milhões de euros. É isto o que está em discussão. Não estamos hoje aqui a discutir condições, é só esta autorização.-----

-----E é preciso que percebamos todos que relativamente a quaisquer condições deste contrato que caibam na exclusiva competência do executivo municipal é o executivo municipal que as tem que deliberar. Naquilo que depender da deliberação desta Assembleia Municipal é esta Assembleia Municipal que será soberana no sentido de deliberar sobre elas. É bom que não haja dúvidas sobre isto, de que a mesa interpreta fielmente o que está na lei e o regimento e esta proposta nestes termos e todos nós a interpretamos da mesma maneira. Porque se algum senhor deputado achar que não está esclarecido sobre o sentido e o âmbito da votação é bom que o faça antes da votação, que é para isso que serve a discussão. É bom que isto esteja tudo esclarecido.-----

-----E volto a dizer aquilo que disse há pouco, isto não é para conforto da mesa, mas é para conforto de todos os senhores deputados, que a mesa tem o mesmo direito que os senhores deputados, ou seja, um voto de cada um de nós. Portanto, é bom que isto esteja perfeitamente esclarecido e com serenidade e perfeita consciência do que estamos a votar todos nós possamos exercer o nosso mandato como deputados municipais. Esclarecido isto, penso que não há dúvidas nenhuma.-----



BARCELOS  
MUNICÍPIO  
ASSEMBLEIA MUNICIPAL

-----Alguma senhora deputada ou algum senhor deputado que queira interpelar a mesa nalgum sentido?-----

-----Esclarecido isto, significa que a mesa foi esclarecedora, estamos esclarecidos e vamos à votação!-----

-----Os senhores deputados que votam contra a proposta de autorização que referi fazem o favor de se levantar.-----

----- (Um do PCP)-----

-----Os senhores deputados que se abstêm fazem o favor de se levantar.-----

----- (Dois do BE)-----

-----Esta proposta foi aprovada por maioria com um voto contra, duas abstenções e com a aprovação dos demais senhores deputados.-----

-----Senhores deputados, há alguma declaração de voto?-----

-----Senhor deputado Mário Figueiredo, tem a palavra.-----

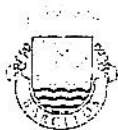
**DEPUTADO DO PCP – Mário Figueiredo** – Muito obrigado, senhor presidente da Assembleia.-----

-----Esta declaração de voto foi muito motivada pelas declarações e pelas afirmações do presidente da Câmara em relação àquilo que é as opções do Partido Comunista.-----

-----Eu disse precisamente na minha intervenção anterior que a recusa do Partido Comunista não significa a abdicação da luta necessária que é preciso travar na defesa do Serviço Nacional de Saúde. Que significa sim colocar a discussão deste problema neste patamar de desconfiança, do jogo do gato e do rato, e não de compromisso e de cooperação.-----

-----Dizer que, ao contrário do que o senhor presidente da Câmara disse, eu não aceito a referência que fez ao Partido Comunista e não aceito porque não se trata de uma opinião política, mas sim de uma mentira e de uma abordagem da posição do Partido Comunista de má-fé por parte do senhor presidente da





BARCELOS  
MUNICÍPIO  
ASSEMBLEIA MUNICIPAL  
Câmara.-----

*[Handwritten signature]*  
14) e.

-----E dizer que o que seria importante o senhor presidente da Câmara esclarecer é que este assunto tem uma urgência de doze anos, ou mais, mas onze anos durante o seu mandato. E o senhor presidente da Câmara teria é que responder e esclarecer isto. Andou durante onze anos a dizer que não adquiria o terreno, precisamente quando está a acabar o seu mandato decide a aquisição dos terrenos. O que é que mudou? O que é que fez mudar a sua opção? Isso é que tem que explicar. Porque senão eu terei que lhe dizer também a si que o senhor presidente da Câmara andou onze anos de braços baixados. Porque se você considera que a recusa do Partido Comunista de adquirir o terreno é recusar lutar, também terá que assumir que durante onze anos abdicou de lutar pelo novo hospital, porque não quis adquirir os terrenos. E se calhar foi essa falta de estratégia, este sacudir de responsabilidades, o Partido Socialista que é o grande responsável, que nos está a conduzir ou que nos conduziu.-----

-----Portanto, não aceito porque não foi uma opinião política, não aceito aquilo que foi dito sobre o Partido Comunista, tentando encostar o Partido Comunista a uma parede em que é injusto colocá-lo, quando aquilo que é responsabilidade do Partido Socialista de não construção do novo hospital e entrando nesta situação de que ninguém tem culpa e todos têm razão e todos têm responsabilidades, isto não é assim. O senhor presidente da Câmara nunca teve uma estratégia delineada na defesa do novo hospital nem teria que a ter, porque isto deveria ser uma opção de boa-fé, uma opção de boa-fé que passa essencialmente pelas opções do Partido Socialista, porque foi Governo durante duas vezes e foi Câmara quase todo este tempo da necessidade da construção do novo hospital. Portanto, não me venha com essas acusações que eu não aceito isso. E não queira albergar essas acusações em opinião política, foi uma rasteira que o senhor tentou fazer ao Partido Comunista, que não merece isso



BARCELOS  
MUNICÍPIO  
ASSEMBLEIA MUNICIPAL

pelo património de luta que tem na defesa do Serviço Nacional de Saúde. E corrija-se, se faz favor!-----

**PRESIDENTE DA ASSEMBLEIA** – Muito obrigado, senhor deputado.-----

-----Tem agora a palavra, para declaração de voto, o senhor deputado José Paulo Matias, do BTF. Faz favor, senhor deputado.-----

**DEPUTADO DO BTF – José Paulo Matias** – Excelentíssimo Senhor Presidente, na sua pessoa, cumprimento toda a gente.-----

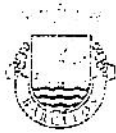
-----E queria dizer o seguinte:-----

-----No momento da discussão que antecedeu a votação do ponto seis da ordem do dia, sobre o pedido de autorização de aquisição do terreno para a construção do novo hospital até quatro milhões de euros, apresentámos um conjunto de dúvidas, que se dão aqui como integralmente reproduzidas, e sobre as quais gostaríamos de termos visto cabalmente esclarecidas.-----

-----Ora, não tendo sido possível dissipar todas as dúvidas suscitadas, e ainda porque não se vislumbra tanta urgência na dita aquisição, o BTF apresenta ao senhor presidente desta Assembleia Municipal, doutor Horácio Barra, um requerimento, como medida cautelar, e para salvaguarda futura, com o teor que se dá aqui como integralmente reproduzido e que cito em anexo:-----

-----“Requerimento.-----

-----Na sequência da declaração de voto e da intervenção do BTF no período da discussão e votação do ponto seis da ordem do dia, que se dão aqui como integralmente reproduzidas, e enquanto medida cautelar, e atendendo ao resultado da sua votação, o Grupo Municipal do BTF requer a Vossa Excelência que seja solicitado à Inspeção-Geral de Finanças (IGF), bem como à CCDRN pareceres sobre as dúvidas suscitadas nos momentos acima referidos, pelo BTF neste ponto seis da ordem do dia, antes de o processo ser enviado para o pedido prévio de visto ao Tribunal de Contas, para também dessa forma



BARCELOS  
MUNICÍPIO  
ASSEMBLEIA MUNICIPAL

129

garantir ao vendedor as expetativas que entretanto legitimamente criou".-----

-----Muito obrigado.-----

**PRESIDENTE DA ASSEMBLEIA** – O senhor deputado afinal não fez uma declaração de voto, mas fez um requerimento à mesa.-----

-----Estes requerimentos são votados sem discussão pelo plenário e iria, em primeiro lugar, perguntar ao plenário sobre a admissão deste requerimento.-----

-----Os senhores deputados que estão contra a admissão deste requerimento fazem o favor de se levantar.-----

-----**(Ninguém)**-----

-----Quem se abstém?-----

-----**(Ninguém)**-----

-----Então a admissão deste requerimento está aprovada.-----

-----Passaremos agora à votação do requerimento!-----

-----Os senhores deputados que estão contra este requerimento fazem o favor de se levantar.-----

-----**(Ninguém)**-----

-----Os senhores deputados que se abstêm fazem o favor de se levantar.-----

-----**(Ninguém)**-----

-----Então este requerimento está aprovado por unanimidade e a mesa irá fazer execução daquilo que é requerido aqui, ficando esta questão formalmente, neste momento, ultrapassada.-----

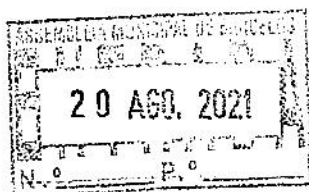
-----Damos por findo a discussão deste ponto e passaríamos agora ao ponto sete.-----

**SEGUNDA SECRETÁRIA** – Apreciação da informação escrita do Presidente da Câmara Municipal acerca da atividade desta e da situação financeira do município.-----

**PRESIDENTE DA ASSEMBLEIA** – Senhores deputados, inscrições!-----





**CCDR**COMISSÃO DE COORDENAÇÃO E  
DESENVOLVIMENTO REGIONAL DO NORTE

Exmo.Senhor  
Dr. Horácio Barra  
Presidente da Assembleia Municipal de Barcelos  
Município de Barcelos  
Largo do Município  
4750-323 BARCELOS

Data de expedição: 08-07-2021

Sua referência

Sua comunicação

Nossa referência

**OF\_DSAJAL\_RMF\_9551/2021**  
2021.06.18.8898

Assunto|Subject

Assembleia Municipal. Pedido de autorização para aquisição de imóvel apresentada pelo órgão executivo.

Junto envio a V.Ex<sup>a</sup>, o parecer elaborado pela Direção de Serviços de Apoio Jurídico e à Administração Local, acerca do assunto acima referenciado.

Aproveita-se para referir que, nos termos da Portaria n.º 314/2010, de 14 de junho, a emissão de pareceres, pelas CCDR, sobre questões relativas à administração local está sujeita ao prévio pagamento de uma taxa que atualmente corresponde ao valor de 196 €, destinada a suportar os correspondentes encargos administrativos, exceto quando, cumulativamente, se verificarem os seguintes requisitos:

- a) Os pedidos de parecer sejam acompanhados de informação elaborada pelos serviços da administração local direta que enquadre a situação, proceda à sua análise e proponha uma solução para a questão objeto de consulta;
- b) Não se encontrar disponibilizado, em suporte, digital ou documental, parecer sobre a mesma questão ou temática afim àquele que é objeto de consulta.

Acresce referir que este organismo não só disponibiliza os pareceres emitidos na sua página eletrónica, como procede mensalmente à publicação de um Flash Jurídico que é uma newsletter onde se divulgam diplomas legais, pareceres, notas informativas e outras informações relevantes para a administração local, pelo que se aconselha a sua subscrição através do seguinte endereço eletrónico: gabinete.comunicacao@ccdr-n.pt.

Com os meus melhores cumprimentos,

Chefe de Divisão de Apoio Jurídico

Teresa Rosário



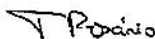
RUA RAINHA D. ESTEFÂNIA, 251 · 4150-304 PORTO · WWW.CCDR-N.PT  
TEL: 226 086 300 · FAX: 226 061 480 · E-MAIL: GERAL@CCDR-N.PT

Concordo. Transmita-se à entidade consulente.

7-7-2021

No uso de competência subdelegada pelo  
Despacho n.º 2773/2021, publicado no DR, 2.ª série  
de 12 de março de 2021,

Chefe de Divisão de Apoio Jurídico



Teresa Rosário

Informação n.º INF\_DSAJAL\_CG\_8020/2021 Proc. n.º 2021.06.18.8898

Data 07-07-2021

Assunto Assembleia Municipal. Pedido de autorização para aquisição de imóvel apresentada pelo órgão executivo.

Pelo Exmo. Senhor Presidente da Assembleia Municipal foi-nos encaminhado uma deliberação aprovada pelo órgão deliberativo, no sentido de remeter à Inspeção-Geral de Finanças (IGF) e à CCDR-Norte para se pronunciarem sobre as dúvidas suscitadas por elementos deste órgão autárquico na sua sessão extraordinária de 12 de fevereiro de 2021 relativamente ao pedido de autorização para adquirir um imóvel apresentado pela câmara municipal, mediante requerimento apresentado na mesma por um dos eleitos locais que o integram, sem que contudo tivessem sido indicadas as dúvidas levantadas, limitando-se a remeter a transcrição da discussão sobre esse ponto da ordem de trabalhos que ficou em ata.

Tendo esta Divisão solicitado ao presidente da assembleia municipal consulente que indicasse quais as dúvidas que em concreto se pretendia ver esclarecidas, foi-nos respondido que se limitara a dar cumprimento ao requerimento do eleito local que solicitou a intervenção da CCDR-Norte e da IGF.

Cumpra, pois, informar:

I

As Comissões de Coordenação e Desenvolvimento Regional (CCDR) têm como missão, nomeadamente, "apoiar tecnicamente as autarquias locais", tal como consagra o n.º 1 do artigo 2.º Decreto-Lei n.º 228/2012, de 25 de outubro, na sua redação atual, constituindo essa uma das suas atribuições (cf. a alínea d) do n.º 3 do mesmo artigo).

Nesse âmbito e para tal, compete a esta Direção de Serviços de Apoio Jurídico e à Administração Local - nos termos da alínea f) do artigo 5.º da Portaria n.º 528/2007, de 30 de abril[1] -, "*Prestar apoio jurídico à administração local, através da elaboração de pareceres e informações, solicitados pelos presidentes dos órgãos da administração local directa, e indirecta, bem como pela participação em reuniões e acções que visem o esclarecimento de matérias relacionadas com a interpretação do quadro legal aplicável à administração local;*".

Este apoio jurídico aos municípios e às freguesias deve, portanto, ser prestado com referência às questões ou dúvidas que os respetivos órgãos autárquicos pretendem ver esclarecidas no âmbito do correspondente quadro de competências e atribuições.

As CCDR não possuem qualquer tipo de competências inspetivas ou tutelares sobre as autarquias locais.

As autarquias locais estão sujeitas apenas a uma tutela de legalidade, conforme o artigo 2.º da Lei n.º 27/96, de 1 de agosto (que estabelece o Regime jurídico da tutela administrativa, na sua redação atual), que consiste na verificação do cumprimento das leis e regulamentos por parte dos órgãos e dos serviços das autarquias locais e compete ao Ministério das Finanças, através da IGF, nos termos da alínea h) do artigo 2.º e do artigo 11.º do Decreto-Lei n.º 117/2011, de 15 de dezembro, na sua redação atual.

A tutela administrativa sobre as autarquias locais é exercida pela IGF através da realização de inspeções, inquéritos ou sindicâncias (cf. n.º 1 do artigo 3.º da Lei n.º 27/96), sendo que lhe tendo sido apresentada a denúncia resultante do requerimento do eleito local que foi aprovado pela assembleia municipal será instaurado pela IGF o correspondente inquérito. Os relatórios das ações são apresentados a despacho do Ministro das Finanças, que, se for caso disso, os remeterá para o Representante do Ministério Público legalmente competente (cf. n.º 3 do artigo 6.º da Lei n.º 27/96).

Nesta conformidade, prestaremos o nosso apoio jurídico à entidade consulente com um contributo de enquadramento sobre a competência da assembleia municipal para autorizar a aquisição e alienação de imóveis sob proposta do órgão executivo do município, a que se refere a alínea i) do n.º 1 do artigo 25.º do Anexo à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro (RJAL)[2].

## II

Esta competência em específico insere-se no âmbito das competências de apreciação e fiscalização da assembleia municipal.

Nos termos do consagrado no n.º 1 do artigo 239.º da Constituição da República Portuguesa (CRP), a câmara municipal, enquanto órgão executivo da autarquia, é responsável perante a assembleia municipal.

Por essa razão, uma das competências fundamentais da assembleia de municipal é **“Acompanhar e fiscalizar a atividade da câmara municipal, dos serviços municipalizados, das empresas locais e de quaisquer outras entidades que integrem o perímetro da administração local (...)”**, conforme estabelecido na alínea a) do n.º 2 do artigo 25.º do RJAL.

A competência de fiscalização e acompanhamento da atividade da câmara municipal pelos membros da assembleia municipal e o correspondente direito à informação incidem sobretudo sobre os atos e os contratos celebrados pelo órgão executivo e abrangem os assuntos incluídos no âmbito das matérias que pertencem às suas atribuições e competências.

Esta atividade de fiscalização passa, também, pela mesa da assembleia municipal, a quem compete verificar a conformidade legal e admitir as propostas da câmara municipal legalmente sujeitas à competência deliberativa da assembleia municipal, de acordo com o disposto na alínea d) do n.º 1 do artigo 29.º do RJAL.

Tal como defendem Alberto Álvaro Garcia, Eliana de Almeida Pinto e João Evangelista Fonseca: *“A expressão «acompanhamento» explicita uma fiscalização de proximidade em relação ao órgão executivo e continua no tempo. A atividade fiscalizadora dos membros não se extingue, pois, nas sessões deste órgão. Pretendeu o legislador que os membros da assembleia assegurassem o cumprimento dos princípios da independência e da especialidade no exercício da competência fiscalizadora conferida a este órgão, não concretizando – como fazia o n.º 5 do artigo 53.º da Lei n.º 169/99, de 18 de setembro - a forma e o momento do exercício dos poderes de fiscalização (...). (...) sem informação esclarecedora prestada pelo órgão executivo difícil será o exercício desta competência fiscalizadora pelos membros deste órgão.”*[3].[4]

Compete à assembleia municipal solicitar e receber informação, através da mesa e a pedido de qualquer membro, sobre a execução de deliberações anteriores, ao abrigo do previsto na alínea d) do n.º 2 do artigo 25.º do RJAL.[5]/[6]

Para o pleno exercício das competências de acompanhamento e fiscalização que cabem à assembleia municipal nos termos do artigo 25.º do RJAL, qualquer membro do órgão deliberativo, ou conjunto dos mesmos, bem como a mesa da assembleia municipal (e qualquer um dos eleitos locais que a integram) pode *“por sua própria iniciativa, requerer ao órgão executivo ou aos seus membros a documentação e informação que a mesa considere necessárias ao exercício das competências da assembleia bem como ao desempenho das suas funções com «a periodicidade havida por conveniente» (alínea i) do n.º 1 do artigo 29.º.”*[7]. Este direito de acesso à informação *“pode ser exercido a todo o tempo (...) esteja em curso, ou não, uma sessão do plenário.”*[8].

### III

De acordo com a alínea i) do n.º 1 do artigo 25.º do RJAL, compete à assembleia municipal *“autorizar a câmara municipal a adquirir, alienar ou onerar bens imóveis de valor superior a 1 000 vezes a RMMG, e fixar as respetivas condições gerais, podendo determinar o recurso à hasta pública, assim como a alienar ou onerar bens ou valores artísticos do município, independentemente do seu valor, sem prejuízo do disposto no n.º 2 do artigo 33.º;”*.



Determina, deste modo, o RJAL que sempre que a câmara municipal pretenda adquirir um bem imóvel cujo valor seja superior a 1000 vezes a remuneração mínima garantida torna-se necessário que:

- i) a assembleia municipal lhe confira uma autorização para o efeito
- ii) e, ainda que, fixe as respetivas condições gerais para a aquisição desse imóvel, no respeito da legislação aplicável.

Sobre esta norma, Alberto Álvaro Garcia, Eliana de Almeida Pinto e João Evangelista Fonseca defendem que: *“A autorização da Assembleia Municipal não pode ser um puro ato de habilitação desprovido de conteúdo substancial, ou seja, a autorização deve fixar as «condições gerais» da alienação, oneração ou aquisição. A lei formula, pois, uma exigência quanto à densidade do ato de autorização, acrescentando que, regra geral, sempre da mesma pessoa coletiva ou de autorização tutelar, pressupõe-se que tal autorização seja pedida com base numa deliberação ou decisão de contratar, se não também de uma aprovação da minuta.”* [9]. (os negritos são nossos)

Em nossa opinião teremos ainda que interpretar a norma da alínea i) do n.º 1 do artigo 25.º do RJAL - quando prevê a competência da assembleia municipal para *“fixar as condições gerais”* da aquisição/alienação/oneração de um imóvel deste valor -, no sentido de que estabelece igualmente que a assembleia tem de conhecer essas condições e que a fixação das mesmas pode passar pela adesão àquelas que são propostas pelo órgão executivo, enquanto parte integrante essencial da proposta de aquisição/alienação/oneração do imóvel, ou pelo estabelecimento de outras condições complementares (ou mesmo alternativas, alterando as que foram sugeridas pela câmara municipal).

Mas, se é verdade que a alínea i) do n.º 1 do artigo 25.º do RJAL exige uma densidade do ato de autorização pela assembleia municipal para que a câmara municipal possa adquirir, alienar ou onerar imóveis daquele valor, também resulta dessa previsão legal que a proposta de aquisição/alienação/oneração do imóvel apresentada pelo órgão executivo tenha por base uma sua deliberação devidamente fundamentada e sustentada nas informações técnicas e/ou jurídicas e demais elementos documentais que se afigurem como necessários ou pertinentes para que essa proposta possa ser conhecida e compreendida na plenitude dos seus termos e condições e, ainda, do seu alcance (com todas as consequências, incluindo as implicações e encargos financeiros e patrimoniais), finalidade, justificação, necessidade e inclusive pormenores específicos.

Só dessa forma será possível que a assembleia municipal faça a adequada apreciação que é exigida com vista a que possa deliberar no sentido de conferir (ou não) a autorização solicitada para efeitos alínea i) do n.º 1 do artigo 25.º do RJAL.

Isto é, aliás, o que resulta, sempre, do dever de fundamentação imposto pelo artigo 152.º do Código do Procedimento Administrativo (CPA)[10]:

*“Artigo 152.º - Dever de fundamentação*

*1 - Para além dos casos em que a lei especialmente o exija, devem ser fundamentados os atos administrativos que, total ou parcialmente:*

*a) Nuguem, extingam, restrinjam ou afetem por qualquer modo direitos ou interesses legalmente protegidos, ou imponham ou agravem deveres, encargos, ónus, sujeições ou sanções;  
(...)"*

A proposta da câmara municipal - apresentada para efeitos da alínea i) do n.º 1 do artigo 25.º do RJAL - resulta de um ato administrativo (deliberação) que carece de ser devidamente fundamentado nos termos da alínea a) do n.º 1 do artigo 152.º do CPA, na medida em que impõe um encargo para o município.

#### **IV**

##### **Em conclusão,**

1. A proposta de aquisição do imóvel em causa que foi apresentada à assembleia municipal pela câmara municipal solicitando autorização, ao abrigo da alínea i) do n.º 1 do artigo 25.º do RJAL, devia conter e identificar de forma expressa e clara todos os termos e condições dessa aquisição, bem como devia resultar de uma deliberação sustentada numa completa fundamentação que incluísse informação não só sobre a justificação e finalidade da aquisição, mas também das suas implicações e encargos para a autarquia.

1.2. Esses elementos e essa informação sobre os termos e condições da aquisição e fundamentação da sua proposta são fundamentais para que a assembleia municipal possa exercer a sua competência de "autorizar" essa aquisição e de "fixar as condições gerais" da mesma, considerando-se que tais elementos e informação são parte integrante essencial da proposta de aquisição/alienação/onerção do imóvel, à luz do estipulado na referida norma do RJAL.

2. Aos membros da assembleia municipal, no âmbito da apreciação do pedido que lhes foi dirigido pela câmara municipal ao abrigo da alínea i) do n.º 1 do artigo 25.º do RJAL, e também em virtude do dever de fundamentação fixado na alínea a) do n.º 1 do artigo 152.º do CPA, assiste um direito a serem informados relativamente aos fundamentos (finalidade, justificação, necessidade), características (onde se inclui o alcance da aquisição com todas as consequências, implicações e encargos financeiros e patrimoniais que dela decorram), termos e condições da aquisição do imóvel cuja autorização lhe foi solicitada pela câmara municipal, bem como sobre outros aspetos conexos com esta matéria que se afigurem como pertinentes a esses eleitos locais e que pelos mesmos sejam suscitados como dúvidas, conforme resulta da alínea d) do n.º 2 do artigo 25.º do RJAL.

3. Como tal, consideramos como legítimas as questões que foram colocadas durante a discussão e apreciação deste assunto na sessão extraordinária da assembleia municipal, nomeadamente pelo eleito local que apresentou o requerimento à mesa em momento posterior.

3.1. Sendo que, em nossa opinião, o exercício do direito à informação pode ser feito oralmente, durante a intervenção dos membros da assembleia municipal, como sucedeu, cabendo à mesa registar esse pedido e encaminhá-lo para o órgão executivo, na pessoa do presidente da câmara municipal.

3.2. O presidente da câmara municipal tem o dever de responder, em tempo útil às questões que lhe sejam colocadas ao abrigo da alínea d) do n.º 2 do artigo 25.º do RJAL, de modo a permitir a sua apreciação na sessão seguinte da assembleia municipal, aos pedidos de informação apresentados por esta, conforme estipula a alínea s) do n.º 1 do artigo 35.º do RJAL.

4. O plenário da assembleia municipal tinha legitimidade e competência para, perante uma proposta concreta que fosse apresentada por um dos seus membros, deliberar suspender os trabalhos desta sessão extraordinária e condicionar a sua continuação, com vista à tomada da deliberação correspondente, à prestação por parte da câmara municipal dos esclarecimentos e informação complementar necessários à boa compreensão desta proposta e do adequado exercício pelo órgão deliberativo da competência alínea i) do n.º 1 do artigo 25.º do RJAL – de acordo com as disposições conjugadas da alínea d) do n.º 2 do artigo 25.º e da alínea s) do n.º 1 do artigo 35.º do RJAL.

4.1. De acordo com os elementos disponibilizados tal deliberação não foi tomada.

Este é, salvo melhor opinião, o meu parecer.

À consideração superior.

---

[1] Portaria n.º 528/2007, de 30 de abril, que estabelece a estrutura nuclear das comissões de coordenação e desenvolvimento regional e as competências das respetivas unidades orgânicas, na redação conferida pelo Despacho n.º 25463/2008, publicado em Diário da República, 2.ª Série, n.º 198/2008, de 13 de outubro.

[2] Regime Jurídico das Autarquias Locais (RJAL), aprovado em anexo à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, alterado pela Lei n.º 25/2015, de 30 de março, Lei n.º 69/2015, de 16 de julho, pela Lei n.º 7-A/2016, de 30 de março, pela Lei n.º 42/2016, de 28 de dezembro, pela Lei n.º 50/2018, de 16 de agosto, e pela Lei n.º 66/2020, de 4 de novembro.

[3] Em “Comentários à Lei n.º 75/2013”, Ed. Rei dos Livros, 1.ª edição, 2018, página 242.

[4] Para estes autores “*Numa interpretação sistemática da parte final desta alínea [a) do n.º 2 do artigo 25.º do RJAL], e conforme à Constituição da República Portuguesa, os poderes de fiscalização deste órgão deliberativo dirigem-se à atividade desenvolvida pelo Município, abrangendo a da Câmara Municipal e a do seu Presidente, quer quando exerce as competências próprias quer as delegadas pelo órgão executivo.*” – na obra citada, a página 243.

[5] Cabe ao presidente da câmara municipal “*Responder, em tempo útil e de modo a permitir a sua apreciação na sessão seguinte da assembleia municipal, aos pedidos de informação apresentados por esta;*” (cf. alínea s) do n.º 1 do artigo 35.º do RJAL). Por outro lado, a assembleia municipal é competente para “*Apreciar a recusa da prestação de quaisquer informações ou recusa da entrega de documentos por parte da câmara municipal ou de qualquer dos seus membros que obstem à realização de ações de acompanhamento e fiscalização;*” (cf. alínea f) do n.º 2 do artigo 25.º do RJAL).

[6] É uma competência da mesa da assembleia municipal “*Requerer à câmara municipal ou aos seus membros a documentação e informação que considere necessárias ao exercício das competências da assembleia municipal, assim como ao desempenho das suas funções, nos termos e com a periodicidade julgados convenientes;*”, conforme

estipula a alínea i) do n.º 1 do artigo 29.º do RJAL. Conexamente, está a mesa da assembleia municipal incumbida de comunicar ao plenário do órgão deliberativo a recusa da prestação de quaisquer informações ou documentos, bem como a falta de colaboração por parte da câmara municipal ou dos seus membros (cf. a alínea k) do n.º 1 do artigo 29.º).

[7] Conforme Alberto Álvaro Garcia, Eliana de Almeida Pinto e João Evangelista Fonseca, na obra citada, página 247.

[8] Idem.

[9] Na obra citada, página 219.

[10] Código do Procedimento Administrativo (CPA), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 4/2015, de 7 de janeiro, alterado pela Lei n.º 72/2020, de 16 de novembro.

O Técnico Superior,

Carlos Gaio





Administração da  
Sociedade Agrícola da Quinta de S. Martinho, S.A.  
Rua do Faial, 105  
Barcelos

Data: 22 de março 2023

**Assunto: Negociação referente à aquisição de imóvel consistente em parte da “Quinta de Santa Maria” com vista à construção de Centro Hospitalar, Variante Poente e acessos ao Hospital. Pedido de esclarecimentos.**

Exmos. Senhores:

Como é do vosso conhecimento, este Município desenvolveu negociações com V. Exas. com vista a adquirir uma área de terreno de vossa propriedade relativo a parte da “Quinta de Santa Maria” com vista à construção do novo Centro Hospitalar de Barcelos, da Variante Poente e dos acessos ao Hospital.

Essas negociações decorreram no quadro do processo de elaboração do “Plano de Pormenor do Centro Hospitalar de Barcelos 1 (PPCHB)” e culminaram com a aprovação pela Assembleia Municipal de Barcelos, em 12/02/2021, de uma deliberação de autorização à Câmara Municipal para adquirir o bem imóvel, para aqueles fins, com a área de 155.850 metros quadrados por um valor monetário não superior a 4 milhões de euros.



Na ausência de outras condições apresentadas à Assembleia Municipal ou por ela aprovadas, esse mesmo Órgão municipal solicitou opinião à CCDR Norte sobre a suficiência dos termos da autorização/deliberação tomada.

A CCDR Norte emitiu parecer/informação n.º INF\_DSAJAL\_CG\_8020/2021 datada de 07/07/2021 que refere, *inter alia*, que “A proposta de aquisição do imóvel em causa (...) devia conter e identificar de forma expressa e clara todos os termos e condições dessa aquisição...” e que “Esses elementos e essa informação sobre os termos e condições da aquisição e fundamentação da sua proposta são fundamentais para que essa assembleia municipal possa exercer a sua competência de ‘autorizar’ essa aquisição e ‘fixar as condições gerais’ da mesma...”.

Assim sendo, esta Câmara Municipal vem interpelar V. Exas. solicitando os esclarecimentos que considerem pertinentes sobre a integralidade das condições para aquisição do referido imóvel que se encontravam em negociação com V. Exas., nomeadamente quanto a eventuais contrapartidas adicionais ao preço de € 4 Milhões, e respetiva valorização, bem como a outras condições não pecuniárias relevantes.

Estes esclarecimentos destinam-se a que esta Câmara Municipal possa dispor de todas as informações necessárias no sentido de serem tomadas as decisões que no caso se imponham.

Com os melhores cumprimentos,

À  
CÂMARA MUNICIPAL DE BARCELOS  
LARGO DO MUNICÍPIO  
4750-323 BARCELOS

**Data:** 2023-04-05 **Assunto:** Resposta ao ofício datado de 22/03/2023

**Ref.ª:** “Quinta de Santa Maria” – Plano de Pormenor do Centro Hospitalar de Barcelos

Exmo. Senhor Presidente da Câmara,

Precedentemente à Assembleia Municipal de Barcelos realizada em 12/02/2021, foram, de facto, tal como exposto na V/ solicitação de esclarecimentos, encetadas negociações com esse Município, no quadro do processo de elaboração do “Plano de Pormenor do Centro Hospitalar de Barcelos – PPCHB 1”.

Tais negociações tiveram, assim, por enquadramento e base negocial, as soluções técnico-urbanísticas definidas pelo Município e vertidas na proposta de plano apresentada à CCDRN, quer, por um lado, no que tange à definição do desenho urbano estruturante da área, no estabelecimento da ocupação e transformação do espaço, e na cativação de parcelas necessárias à construção do Centro Hospitalar e respetivos acessos, quer, por outro lado, no que tange à opção da concretização do plano através de uma execução sistemática em sistema de cooperação.

Por isso, cumpre salientar que essas negociações incluíram no seu âmbito, de forma global e incidível, não só o acordo de transmissão de uma área de 155.850 m<sup>2</sup> (cento e cinquenta mil oitocentos e cinquenta metros quadrados) da “Quinta de Santa Maria”, como também o acordo de urbanização legalmente necessário no sistema de cooperação.



Dentro, portanto, dos enunciados pressupostos, as condições económicas que, à data, fixámos para a celebração do referido contrato global, de transmissão e de urbanização, foram as seguintes:

1 - Transmissão de uma área de 65.920,00 m<sup>2</sup> (sessenta e cinco mil novecentos e vinte metros quadrados), a título oneroso, pelo preço de 4.000.000,00€ (quatro milhões de euros);

2 - Transmissão de uma área de 89.930,00 m<sup>2</sup> (oitenta e nove mil novecentos e trinta metros quadrados), a título de antecipação das cedências urbanísticas previstas no art. 44.º do RJUE e calculadas de acordo com a proposta de plano (ficando, assim, até essa área, cumpridas as cedências no âmbito das futuras operações de urbanização e de edificação a realizar na Quinta de Santa Maria, pela signatária ou por terceiros adquirentes);

3 - Realização das obras de urbanização definidas a cargo da signatária na proposta de plano, cumprindo-se a natureza e o prazo de execução dos trabalhos aí previstos, mediante os seguintes incentivos tributários:

- a) Isenção de quaisquer taxas, relativas às obras de urbanização e de edificação, na Quinta de Santa Maria (sejam essas obras realizadas pela signatária ou por terceiros adquirentes);
- b) Isenção de IMI, pelo prazo de cinco anos contados desde a classificação fiscal como urbanos dos prédios a urbanizar da Quinta de Santa Maria, prazo esse prorrogável por igual período se, nos primeiros cinco anos, tais prédios ainda não tiverem sido transmitidos a terceiros.

Ficamos ao dispor para qualquer esclarecimento que V. Exa. entenda por pertinente.

Os melhores cumprimentos,

Sociedade Agrícola da Quinta  
de São Martinho, S.A.  
A Administração

