



Handwritten signature in blue ink.

**AT DA REUNIÃO ORDINÁRIA DA CÂMARA MUNICIPAL DE
VILA REAL, REALIZADA NO DIA 11 DE AGOSTO DE 2025**

N.º 18/2025

PRESIDÊNCIA: Alexandre Manuel Mouta Favaio (PS). -----

VEREADORES PRESENTES: Adriano António Pinto de Sousa (PS), Carlos
Manuel Gomes Matos da Silva (PS), José
Manuel Miranda da Silva (PS), Luís Manuel
Tão de Sousa Barros (PSD) e João Carlos
Pereira Ribeiro da Silva (PSD). -----

AUSÊNCIAS JUSTIFICADAS: Mara Lisa Minhava Domingues (PS). -----

SECRETARIOU: Helena Margarida Pinto Coelho - Chefe de Divisão de Gestão
Administrativa e Recursos Humanos. -----

HORA DE ABERTURA: Declarada aberta pelo Senhor Presidente, quando eram
10H00. -----

OUTRAS PRESENÇAS: Diretor do Departamento de Equipamentos e
Infraestruturas. -----

4.
1-27

SUMÁRIO

I - ANTES DA ORDEM DO DIA5

II – ORDEM DO DIA

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO E FINANCEIRO

1. - Aquisição da Prestação de “Serviços de aluguer/renting operacional de 27 viaturas” – Abertura de Procedimento5
2. - Pedido de Apoio para “Criação da Sala de Estudo Aprender + (SEAM)” no âmbito da integração da Escola Secundária São Pedro na rede nacional de Escolas UAARE ...13
3. - Ponte Pedonal e Clicável sobre o Rio Corgo, de ligação da Vila Velha à Meia Laranja - Resolução de expropriar - Requerer a declaração de utilidade pública18
4. - Balancete da Tesouraria - Período de 23 de julho a 5 de agosto de 202525

DEPARTAMENTO DE ESTRATÉGIA E COORDENAÇÃO

5. - ESE IP - Implementação de medidas de melhoria da eficiência energética no “Sistema de Iluminação Pública (SIP)” no concelho de Vila Real – Extinção do processo e proposta de atuação futura.....25
6. - Aquisição de bens e serviços para a “Implementação do Bairro Comercial Digital de Vila Real – Fase I” | Adjudicação29

DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E GESTÃO DO TERRITÓRIO

DIVISÃO DE GESTÃO URBANÍSTICA

7. - Processo nº 9/00 - Chave da Vila – Imobiliária, Lda. - Freguesia de Mateus.....32
8. - Processo nº 99/85 - José Abílio Teixeira - União de Freguesias de Mouços e Lamares34
9. - Processo nº 1/82 - Diamond House – Comércio Construções e Turismo, Lda. & Outros - Freguesia de Vila Real40

10. - Processo nº 259/21 - Residência Sênior Dom Rodrigo, Lda. - União de Freguesias de Mouçós e Lamares.....	44
11. - Processo nº 11/86 - SigmaLista – Soluções Tecnológicas e de Marketing, Lda. - Freguesia de Vila Real.....	46
12. - Processo nº 22/24 - Flaviarte – Industria Flaviense de Artefactos de Cimento, Lda. - União de Freguesias de Adoufe e Vilarinho da Samardã.....	50
13. - Processo nº 62/25 - Racio Real – Promoção Imobiliária, Lda. - Freguesia de Vila Real.....	58
14. - Processo nº 2/89 - Manuel Fernando Pinto Varandas - União de Freguesias de Adoufe e Vilarinho da Samardã	63
15. - Processo nº 58/25 - Shining Essence, Lda. - Freguesia de Folhadela.....	67
16. - Processo nº 197/22 - Costa & Carreira, Lda. - Freguesia de Vila Real	72
17. - Processo nº 6/00 - Fernando Sousa Pereira - Freguesia de Mateus	81
18. - Processo nº 9/00 - Chave da Vila – Imobiliária, Lda. - Freguesia de Mateus.....	84

SERVIÇOS DE PLANEAMENTO E MOBILIDADE

19. - Aplicação de Penalidades Contratuais à TUVR II – Urbanos de Vila Real, S.A. (NIF 516 483 889) – Reanálise dos Esclarecimentos Adicionais Prestados.....	87
---	----

DIVISÃO DE AMBIENTE

20. - Ofício OF_DGA_LS_8866/2025 - Licenciamento único de Ambiente (LUA) Consulta Pública.....	95
--	----

DEPARTAMENTO DE EQUIPAMENTOS E INFRAESTRUTURAS

21. - Condicionamento de trânsito da rua Dr. João de Barros, no âmbito da empreitada de requalificação da rua Dr. João de Barros.....	101
22. - Adjudicação do procedimento para a empreitada de “Requalificação e modernização de equipamentos desportivos - Campo do Calvário”, consentâneo com a alínea b) do artigo 19.º do CCP – Concurso Público	104

Handwritten signatures in blue ink.

DIVISÃO DE EDUCAÇÃO, DESPORTO E JUVENTUDE

23. - Voto de Louvor - Ana Margarida Guedes, Maria Manuel Braz e ao Ginásio Clube de Vila Real	109
24. - Voto de Louvor - Classe de Ginástica de representação do Ginásio Clube de Vila Real e ao Ginásio Clube de Vila Real.....	110
25. - Voto de Louvor - Carlos Lopes	110
26. - Voto de Louvor - António Santos e ao Ginásio Clube de Vila Real.....	111

I - ANTES DA ORDEM DO DIA

O Senhor Presidente da Câmara, fez o ponto de situação dos incêndios que assolaram o nosso Concelho nesta última semana, com um agradecimento especial aos Bombeiros das Cooperações da Cruz Branca e Cruz Verde que, com coragem, dedicação e espírito de sacrifício, estiveram na linha da frente no combate aos incêndios.

II - ORDEM DO DIA

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO E FINANCEIRO

- Aquisição da Prestação de “Serviços de aluguer/renting operacional de 27 viaturas” – Abertura de Procedimento

----- 1. - Presente à reunião informação da Divisão Jurídica e de Fiscalização do seguinte teor:

“Informação

1. Designação do Procedimento:

Aquisição da Prestação de “Serviços de aluguer/renting operacional de 27 viaturas”, para 5 anos.

2. Vocabulário Comum para os Contratos Públicos (CPV): 60100000 - 9 Serviços de transporte rodoviário.

3. Fundamentação da necessidade da aquisição de serviços/bens

No âmbito e para o efeito da prossecução das suas atribuições, o Município necessita de ter viaturas de características diversificadas.

Numa perspetiva de eficácia, eficiência e economia da despesa pública o Município tem praticado uma política de aluguer operacional de viaturas ligeiras e mistas, a fim de colmatar as necessidades manifestadas pelos diversos serviços, o que permite:

- A inexistência da necessidade de investimento inicial;
- Melhor controlo dos gastos;

- Poupanças significativas ao nível dos encargos de manutenção da frota automóvel (pessoal/mecânicos, reparações, revisões, substituição de pneus, seguros, etc.);
- Garantia da continuidade da atividade em caso de avaria, por via da substituição das viaturas avariadas durante o período de reparação, não penalizando a produtividade dos serviços;
- Ter uma frota de qualidade e segura, sem correr os riscos próprios da propriedade.

Para tal, o Município tem em vigor um contrato de aluguer operacional de viaturas, que termina a 31/10/2025, mostrando-se necessário celebrar um novo contrato de aluguer de viaturas que permita garantir a continuidade da operacionalidade dos serviços.

4. Fundamentação da escolha do procedimento (artigo 20º do CCP)

Para formação do contrato é adotado o procedimento de concurso público, com publicação de anúncio no Jornal Oficial da União Europeia, ao abrigo do disposto no artigo 20, n.º 1, alínea a) do CCP, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 18/2008 de 29 de janeiro, com as alterações em vigor.

5. Órgão competente para decisão da contratar

O órgão competente para decisão da contratar e autorizar a despesa é a Câmara Municipal de Vila Real, nos termos do n.º 1 do artigo 36.º e da alínea b) do n.º 1 do artigo 18.º do Decreto-Lei 197/99, de 8 de junho, bem como do artigo 38.º do CCP.

6. Fundamentação da adoção do concurso por Lotes (nº 2 do artigo 46º-A do CCP)

No que respeita à divisão por lotes teve-se em consideração a experiência de procedimentos concursais anteriores.

Assim, por forma a permitir a obtenção de mais propostas criaram-se 3 lotes, de modo a permitir que vários operadores económicos, para os quais a condição de quilometragem ilimitada e/ou a condição de combustível elétrico não seja viável, possam apresentar proposta no procedimento.

Por outro lado, cumpre evidenciar que a opção de não proceder a uma autonomização das demais viaturas por tipologia (o que em teoria, face às obrigações que constituem o âmbito objetivo dos bens a contratar, seria suscetível de ser cindido em vários contratos através de uma adjudicação através de outros lotes), decorre de aspetos relacionados com a gestão contratual que desaconselham do ponto de vista da salvaguarda do interesse público tal solução.

Será assim, na medida em que uma solução que previsse a adjudicação de um lote por tipologia de viatura, iria implicar do ponto de vista da gestão contratual, quer a necessidade de maior alocação de meios humanos do Município (se não em número, pelo menos em tempo), quer uma dispersão desajustada de interlocutores contratuais, circunstância que diminuiria consideravelmente a garantia de uma adequada gestão contratual.

Com efeito, como se compreenderá, é substancialmente mais difícil gerir contratos com dez cocontratantes, ou gerir com três, principalmente, no caso de viaturas, na medida em que tornaria principalmente mais difícil quer a gestão das manutenções preventivas (decorrentes de manutenções previstas pelos fabricantes), quer a gestão das manutenções corretivas (decorrentes de sinistros ou avarias).

7. Outras condições contratuais:

a) Da definição de um número ilimitado de quilómetros para a viatura do Lote 2:

A respeito da definição por lotes, e após análise do histórico de utilização das viaturas, verificou-se que no caso da viatura do Lote 2, afeta ao Coordenador Municipal de Proteção Civil, existe a necessidade de se garantir a quilometragem ilimitada, sob pena de se criar uma incerteza quanto ao preço a pagar pelo Município pela execução do contrato.

Assim, por forma a acautelar a despesa contratual e a segurança orçamental, tendo em consideração que essa condição (de limite de quilometragem) é absolutamente essencial nesta viatura (por imprevisibilidade de previsão da quilometragem a efetuar pelo veículo nos 5 anos de contrato), e, uma vez que de acordo com as anteriores consultas ao mercado, nem todos os operadores económicos se encontravam disponíveis para aceitar a condição contratual de quilometragem ilimitada, autonomizou-se a referida viatura num lote a concurso.

b) Da autonomização de uma viatura elétrica no Lote 3:

De acordo com a informação transmitida pela Chefe da Divisão do Ambiente, os Serviços Urbanos necessitam de uma viatura ligeira, elétrica e de caixa automática. Referiu que será uma viatura para fiscalização da Limpeza Urbana, que deve poluir o menos possível na zona urbana e que também dará apoio aos restantes serviços de jardins e resíduos. Mais acrescentou que, pelas circunstâncias físicas da Eng.^a afeta a esse serviço, tem de ser obrigatoriamente uma viatura de Caixa Automática.

c) Da definição de existência de um seguro sem franquias:

Outra das condições propostas decorre da necessidade de ser assegurado pelo cocontratante que as viaturas tenham um seguro de danos próprios, sem franquia.

Tal condição decorre do histórico relativo a contratos passados, que permitiu aferir que para a generalidade das situações de sinistros, o preço das reparações é inferior ao valor das franquias definidas, ou pelo menos, pouco acima.

Ora, tendo presente esta circunstância, caso fosse estabelecida uma franquia, o seguro contratado teria um efeito prático diminuto, implicando, reitere-se, para a generalidade das situações, que o Município suportasse, em qualquer caso, o montante das reparações necessárias, com implicações financeiras suscetíveis de colocar em causa a boa gestão dos dinheiros públicos.

d) Da definição de obrigação de recolha e entrega das viaturas para a realização das manutenções preventiva e corretiva pelo cocontratante:

Define-se no Caderno de Encargos a obrigação de recolha e entrega, pelo cocontratante, das viaturas para a realização das manutenções preventiva e corretiva. Com efeito, neste momento, os serviços municipais não são dotados de recursos humanos que permitam a entrega e recolha das viaturas nas oficinas da assistência propostas pelo cocontratante, desde logo, porque implicaria – nas situações em que, face ao período de intervenção não houvesse lugar à disponibilização de uma viatura de substituição – à alocação de dois meios humanos, na medida em que seria necessário alocar, além do funcionário que procederia à recolha e entrega da viatura, um outro, para trazer aquele para as instalações do Município – além de ser necessário alocar uma viatura adicional para realizar esse transporte.

Acresce que, as oficinas da assistência propostas pelo cocontratante, poderão situar-se substancialmente fora da circunscrição territorial do Município, o que poderia implicar longas deslocações dos recursos humanos que seriam afetos a essa tarefa.

e) Da opção de compra das viaturas mistas de passageiros:

No final do contrato, o Contraente Público poderá exercer o direito de compra das viaturas mistas de passageiros pelo valor médio proposto por empresas concessionárias da marca, de entre duas a indicar pelo Contraente Público e pelo Cocontratante.



Esta opção tem a ver com o período de vida deste tipo de viaturas, que é de pelo menos 10 anos, permitindo renovar a frota municipal, que neste tipo de viaturas está muito envelhecida e com enormes despesas de manutenção.

f) Da retirada das viaturas ligeiras de mercadorias (grupo 5 e grupo 6) do concurso

A razão da retirada do grupo 5 e 6 (que estavam inicialmente previstos na consulta preliminar ao mercado) do presente concurso prende-se com a celebração de um contrato de “*Aquisição de duas viaturas pick-up 4X4 adaptadas para os Serviços de Proteção Civil Municipal*” (N.º 124/2025), outorgado a 01/08/2025, no qual a Câmara Municipal obteve financiamento comunitário (Programa Regional do Norte 2021-2027 (NORTE2030)/ Aviso NORTE2030-2024-41 - Meios materiais para a proteção civil), de acordo com a informação prestada pela Divisão de Fundos Comunitários.

8. Preço Base (sem iva) fundamentado (artigo 47º do CCP)

O preço-base do presente procedimento, enquanto montante máximo que esta entidade se dispõe a pagar pela execução de todas as prestações que constituem o objeto do contrato, é de:

- **Lote 1:** 786.000,00€ (setecentos e oitenta e seis mil euros), acrescido de IVA à taxa legal em vigor de 23%;
- **Lote 2:** 36.000,00 € (trinta e seis mil euros), acrescido de IVA à taxa legal em vigor de 23%;
- **Lote 3:** 33.000,00 € (trinta e três mil euros), acrescido de IVA à taxa legal em vigor de 23%.

Preço base total: 855.000,00 € (oitocentos e cinquenta e cinco mil euros), acrescido de IVA à taxa legal em vigor de 23%.

Para os efeitos do n.º 3 do artigo 47.º do CCP, informa-se que a fixação do preço base teve por suporte os preços atualizados do mercado obtidos através da consulta preliminar prevista no artigo 35.º-A (Anexo I à presente informação), e os custos médios unitários, resultantes de anteriores procedimentos, para prestações do mesmo tipo.

9. Prazo do fornecimento dos serviços/bens

O prazo de fornecimento dos serviços/bens é de 5 anos (60 meses), a contar da assinatura do contrato.

10. Fundamentação do prazo de vigência do contrato superior a três anos (artigo 440.º do CCP)

Dispõe o n.º 1 do artigo 440.º do CCP que *“(o) prazo de vigência do contrato não pode ser superior a três anos, incluindo quaisquer prorrogações expressas ou tácitas do prazo de execução das prestações que constituem o seu objeto, salvo se tal se revelar necessário ou conveniente em função da natureza das prestações objeto do contrato ou das condições da sua execução”*.

Nesse sentido, atendendo àquela disposição legal e ao facto de se propor um prazo de vigência superior ao prazo regra, no caso de 5 anos, importa expor que na definição do prazo se teve em consideração: que se trata de aluguer de viaturas de média/baixa gama; o investimento global; o prazo de amortização de 8 anos, previsto no Cadastro e Inventário dos Bens do Estado (CIBE) e o período de vida das mesmas, que são conduzidas por diferentes pessoas.

Isto é, o prazo de vigência superior ao prazo regra revela-se conveniente em função da natureza das prestações objeto do contrato e das condições da sua execução, na medida em que se teve em consideração a duração necessária à amortização do investimento do concessionário, por forma a permitir-lhe remunerar-se do capital investido.

Além do mais, com este prazo de 5 anos permite-se a redução do valor das prestações mensais, que é muito importante face ao ambiente de fortes restrições orçamentais impostas às autarquias pelos sucessivos Orçamentos de Estado e pela Lei das Finanças Locais.

11. Peças do Procedimento (artigo 40.º do CCP)

Constituem peças do procedimento o Anúncio, o Programa do Procedimento e o Caderno de Encargos (Cláusulas Técnicas e Cláusulas Jurídicas).

12. Critério de adjudicação e de desempate (artigo 74º do CCP)

A adjudicação será efetuada de acordo com o critério da proposta economicamente mais vantajosa, determinada através da modalidade monofator, nos termos da alínea b) do n.º 1 do artigo 74.º do CCP, de acordo com a qual o critério de adjudicação é densificado pelo fator preço mais baixo.



Se por via da aplicação do critério de adjudicação ficarem graduadas em primeiro lugar duas ou mais propostas, o desempate será concretizado através da realização de sorteio.

13. Composição do Júri do procedimento (artigo 67º do CCP)

Presidente – Eduardo Luís Varela Rodrigues – Diretor do Departamento Administrativo e Financeiro do Município de Vila Real

1.º Vogal – Filipe José Martins Machado – Chefe de Divisão de Gestão Financeira e Patrimonial do Município de Vila Real

2.º Vogal – Daniela Patrícia Guedes Sousa – Técnica Superior da Divisão Jurídica e de Fiscalização do Município de Vila Real

1.º Vogal Suplente - Teresa Raquel Carvalho de Queirós – Chefe de Divisão Jurídica e de Fiscalização do Município de Vila Real

2.º Vogal Suplente – Raquel Sofia da Costa Antunes Ferreira – Técnica Superior da Divisão de Gestão Financeira e Patrimonial do Município de Vila Real

14. Gestor do Contrato e respetivo vínculo à Câmara Municipal (artigo 290º - A do CCP)

Raquel Sofia da Costa Antunes Ferreira - Técnica Superior da Divisão de Gestão Financeira e Patrimonial

15. Financiamento Comunitário (Programa; Data do Termo de Aceitação; Taxa de Participação)

Não Aplicável.

16. Previsão de repartição de encargos Plurianuais

- 2025 – 28.500,00 € + IVA
- 2026 – 171.000,00 € + IVA
- 2027 – 171.000,00 € + IVA
- 2028 – 171.000,00 € + IVA
- 2029 – 171.000,00 € + IVA
- 2030 – 142.500,00 € + IVA

Nos termos do artigo 16.º das Normas de Execução Orçamental, aprovadas em sessão ordinária da Assembleia Municipal realizada em 19 de dezembro de 2024, a repartição de encargos orçamentais plurianuais não carece de autorização da

Asssembleia Municipal por se encontrar inscrita nos documentos previsionais aprovados: Grandes Opções do Plano e Orçamento 2025/2029.

17. Proposta de aprovação

Face ao exposto coloca-se à consideração do órgão competente para a decisão de contratar a:

- a. Autorização de abertura do procedimento (artigo 36.º do CCP)
- b. Escolha do procedimento (artigo 38.º do CCP)
- c. Aprovação das peças do procedimento anexas (artigo 40.º do CCP)
- d. Designação do Júri (artigo 67.º do CCP)
- e. Delegação no Júri a competência para prestar esclarecimentos (artigo 132.º, n.º 1, alínea e) do CCP)
- f. Designação do Gestor do Contrato (artigo 290.º-A do CCP)”.

A despesa tem o cabimento orçamental nº 3244/2025 Classificação orgânica: 02, 03 e 05
Classificação Económica: 020210

Valor: 1.051.650,00€

2025: 35.055,00€

Anos seguintes: 1.016.595,00€.

Em 06/08/2025 o **Diretor do DAF** emitiu o seguinte parecer:

“Ao Sr. Presidente,

Concordo. Pode ser presente à reunião da CM para aprovação, nos termos da informação dos serviços”.

Por Despacho de 06/08/2025 o **Senhor Presidente da Câmara** remeteu o assunto à reunião do Executivo Municipal.-----

-----**DELIBERAÇÃO: Aprovar o Programa de Concurso, Caderno de Encargos e autorizar a abertura do procedimento de concurso público, com publicação de anúncio no Jornal Oficial da União Europeia, nos termos da informação dos serviços.- Aprovar a Repartição de Encargos proposta.**-----

- Pedido de Apoio para “Criação da Sala de Estudo Aprender + (SEAM)” no âmbito da integração da Escola Secundária São Pedro na rede nacional de Escolas UAARE

----- 2. - Presente à reunião informação da Divisão Jurídica e de Fiscalização do seguinte teor:

“Informação

Antecedentes:

1. A Direção da Escola Secundária São Pedro, através do ofício registado sob o n.º 12625, datado de 05/06/2025, vem solicitar o seguinte:

“No âmbito da integração da Escola Secundária São Pedro na rede nacional de Escolas UAARE, vimos, por este meio, solicitar o apoio da Câmara Municipal para a criação de uma sala SEAM — Sala de Estudo Aprender +, nesta instituição escolar. Segue, em anexo, uma proposta de orçamento, apresentada pela Equipa Pedagógica de Desenvolvimento de Ambientes de Aprendizagem UAARE para o apetrechamento da sala SEAM que pretende ser um espaço de trabalho orientado e inclusivo, onde os alunos poderão recuperar e/ou consolidar aprendizagens, através de um estudo estruturado e acompanhado.

Para garantir um espaço isolado térmica e acusticamente, considera-se necessário proceder ao encerramento do espaço destinado à Sala SEAM com recurso a vãos envidraçados, assegurando simultaneamente conforto, luminosidade e um ambiente propício ao estudo e à concentração dos alunos, bem como ao trabalho dos professores de apoio, do professor acompanhante e do psicólogo escolar. A estimativa para este serviço é de aproximadamente 8.000 euros, valor que contempla os materiais e a instalação.

Solicita-se igualmente apoio na criação de infraestruturas elétricas adequadas, que garantam o correto funcionamento dos recursos tecnológicos e criem um ambiente seguro e funcional para os alunos.”

2. A Escola Secundária de São Pedro apresentou ainda os seguintes documentos:
 - Proposta de intervenção na Sala de Estudo Aprender + (SEAM) – Escola Secundária São Pedro, Vila Real, onde constam as seguintes propostas de aquisições: Tecnologia de Informação e acessórios (TI) no valor de 10.612,00€; Mobiliário no valor de 12.430,00€ (estimativas de custos baseadas em consultas a empresas em março de 2025);

- Orçamento para colocação de vidros no valor de 6.339,42€.

3. Face ao solicitado pela Escola Secundária de São Pedro, o Sr. Presidente da Câmara Municipal, em 09/06/2025, enviou o assunto *“Aos SDJ, para elaborar proposta de apoio, anexando adicionalmente o orçamento dos vidros, tal como solicitado”*.
4. Posteriormente, pelos Serviços de Desporto e Juventude (SDJ) do Departamento de Educação, Desporto e Juventude (DEDJ), foi apresentada a seguinte proposta:
“ASSUNTO: Apoio Financeiro à Escola de São Pedro para Construção de uma sala SEAM — Apoio ao Alto Rendimento escolar

O Município de Vila Real levou a efeito, a 25 de setembro de 2024, uma reunião de trabalho com os responsáveis nacionais da Unidade de Apoio ao Alto Rendimento na Escola (UAARE) e as direções dos Agrupamentos de Escolas e Escolas Não Agrupadas da Rede Pública do Concelho, com vista à execução do projeto piloto especial Vila Real — UAAR. que prevê a conciliação entre o sucesso desportivo e o sucesso escolar dos alunos-atletas do concelho e da região, tendo em conta que o Município considera estruturante e estratégico criar condições de equidade e fixação da juventude com talento desportivo. De referir que este projeto piloto especial Vila Real — UAARE, obteve a aprovação, por unanimidade, da Coordenação Nacional do mesmo.

Desta reunião, resultou um entendimento entre todas as partes, que alavancaram este projeto; no ano letivo 2024/25 as 4 escolas do concelho operacionalizaram e desenvolveram esforços na adoção das medidas necessárias à criação das condições ideais para a fixação de alunos de elevado potencial e rendimento desportivo. O objetivo foi assegurar aos alunos/atletas as melhores condições possíveis na simbiose entre horário escolar e horário de treino, condições de apoio ao estudo e meios e recursos técnicos e pedagógicos.

Terminada esta fase, foi aberto um concurso nacional com duas vagas às quais a Escola Secundária de São Pedro foi opositora, dado que reunia todas as condições necessárias e demonstrou melhores resultados na relação entre a captação de atletas com o perfil 1 e 2, a correlação dos resultados de rendimento escolar e desportivo e as condições técnicas e recursos de apoio disponibilizados.

Esta conquista da Escola de São Pedro é uma mais-valia para o concelho e para todo o Interior Norte, dado que as condições que serão dadas aos alunos,-atletas fazem com que estes possam ter apoios específicos e diferenciados mesmo estando ausentes da escola, da cidade ou até do próprio país, integrando provas ou estágios de clubes

e seleções nacionais; os alunos terão apoio à distância com recurso a dinâmicas próprias da Unidade de Apoio ao Alto Rendimento Escolar e os professores da escola que irão fazer estes apoios têm unidades de crédito horário que lhes permitirá fazerem este apoio.

Neste sentido, dada a importância deste feito alcançado pela Escola de São Pedro (dado que apenas existem 25 escolas com estas características em todo o país), considerando a necessidade de criar condições técnicas de apoio a estes jovens atletas; condições técnicas que se refletem na construção de uma sala de estudo multifuncional, vocacionada, diferenciada e rodeada da mais recente tecnologia de partilha, receção de dados audiovisuais, estudo acompanhado que à distância fará toda a diferença para os alunos. Sala SEAM.

As obras necessárias contemplam a colocação de uma "parede" divisória toda em vidro, mobiliário técnico próprio, instalação elétrica entre outras especificidades; pelo que se propõe um valor de apoio de 22.000,00€ (vinte e dois mil euros), correspondente a cerca de 70% do montante total do investimento."

5. Por despacho datado de 25/06/2025, o Sr. Presidente da Câmara Municipal envia o assunto à reunião de CMVR.

Análise e Enquadramento jurídico:

1. Em Portugal, as UAARE - Unidades de Apoio de Alto Rendimento na Escola - surgem através da Lei de Bases da Atividade Física e do Desporto, que determina a adoção de medidas de apoio específicas ao desporto de alto rendimento, a estabelecer de forma diferenciada, abrangendo os praticantes desportivos integrados nos mais altos escalões competitivos, nos planos nacional e internacional.
2. É neste contexto que surgem as UAARE – Unidades de Apoio ao Alto Rendimento na Escola, projeto-piloto do Ministério da Educação, que tem por objetivo conciliar, com sucesso, a atividade escolar com a prática desportiva de alunos-atletas do ensino básico e secundário enquadrados no regime de alto rendimento, integrados em seleções nacionais e alunos – atletas com potencial talento desportivo, através da articulação eficaz entre agrupamentos de escolas, encarregados de educação, federações desportivas e seus agentes, municípios e outros interessados.
3. A Lei n.º 50/2018, de 16 de agosto, veio estabelecer o quadro de transferência de competências para as autarquias locais e entidades intermunicipais, concretizando,

assim, os princípios da subsidiariedade, da descentralização administrativa e da autonomia do poder local.

4. No âmbito das novas competências das autarquias locais, o artigo 11.º dispõe, relativamente à educação, que, sem prejuízo do seu exercício no respeito das competências dos órgãos de gestão dos agrupamento de escolas e escolas não agrupadas, *“[é] da competência dos órgãos municipais participar no planeamento, na gestão e na realização de investimentos relativos aos estabelecimentos públicos de educação e de ensino integrados na rede pública dos 2.º e 3.º ciclos do ensino básico e do ensino secundário, incluindo o profissional, nomeadamente na sua construção, equipamento e manutenção”*.
5. Por sua vez, o Decreto-Lei n.º 21/2019, de 30 de janeiro, concretiza o quadro de transferência de competências para os órgãos municipais e para as entidades intermunicipais no domínio da educação.
6. Quanto aos edifícios escolares, a construção, requalificação e modernização compete às câmaras municipais, em execução do planeamento definido pela carta educativa respetiva (artigo 31.º), assim como, a realização de intervenções de conservação, manutenção e pequenas reparações em estabelecimentos da educação pré-escolar e de ensino básico e secundário e a conservação e manutenção dos espaços exteriores incluídos no perímetro dos estabelecimentos educativos destas tipologias, cf. n.ºs 3 e 4 do artigo 32.º.
7. Estabelece, ainda, este diploma legal, nos n.ºs 1 e 2 do artigo 32.º, que é da competência da Câmara Municipal a aquisição de equipamento básico, mobiliário, material didático e equipamentos desportivos, laboratoriais, musicais e tecnológicos, utilizados para a realização das atividades educativas, cujas características e especificações técnicas devem obedecer aos termos de referência fixados, em conformidade com a lei, pelo departamento governamental com competência na matéria.
8. Nos termos do artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 21/2019, de 30 de janeiro, a Assembleia Municipal de Vila Real, na sua sessão de 28 de fevereiro de 2020, aprovou a proposta de delegação no Diretor do agrupamento de escolas ou escola não agrupada, de algumas competências previstas no DL n.º 21/2019.
9. Considerando a necessidade de se transferir para os Agrupamentos de Escolas e Escolas não Agrupadas as verbas destinadas ao pagamento de faturas de despesas de funcionamento inerentes às competências delegadas e atividades educativas.

10. De acordo com o n.º 10 da cláusula 1.ª do contrato celebrado de delegação de competências na ESSP, foi delegada no Diretor da Escola, entre outras, as seguintes competências municipais: *“A aquisição dos equipamentos e mobiliário escolar.”*;
11. Acrescenta o n.º 2 da cláusula 2.ª do contrato o seguinte:
“Constituem obrigações da Câmara Municipal: (...) Transferir para a ESSP as verbas necessárias à aquisição dos equipamentos e mobiliário escolar, de acordo com a Portaria prevista no artigo 51º do DL 21/2019; (...)”.
12. Neste contexto, na reunião de Câmara Municipal de 10 de fevereiro de 2025 foi deliberado aprovar a transferência para os Agrupamentos de Escolas e Escolas não Agrupadas, das importâncias referentes ao ano financeiro de 2025, sem embargo de as mesmas virem a ser retificadas ao longo do ano, tendo em consideração as atualizações efetuadas pela DGAL;
13. Nesse referido mapa encontra-se previsto que o Município de Vila Real, no ano 2025, transferirá (em duodécimos), para a Escola Secundária São Pedro, a importância de 8.525,00€ para a finalidade - aquisição dos equipamentos para realização de atividades educativas.

Conclusão:

1. Encontra-se previsto que o Município de Vila Real, no ano 2025, transferirá (em duodécimos), para a Escola Secundária São Pedro, a importância de 8.525,00€ para a finalidade - aquisição dos equipamentos para realização de atividades educativas.
2. No âmbito da integração da ESSP na rede nacional de Escolas UAARE, a referida escola solicitou o apoio financeiro da Câmara Municipal para a criação da sala SEAM.
3. Por sua vez, a definição dos espaços de aprendizagem e metodologia implementada na sala é da responsabilidade da Equipa Pedagógica de Desenvolvimento de Ambientes de Aprendizagem (EPDAA) do programa UAARE.
4. De acordo com a proposta de apoio elaborada pelos SDJ, sendo um objetivo estratégico da autarquia apoiar atividades de relevância e interesse no âmbito da educação e do desporto, o apoio financeiro permitirá à ESSP apetrechar (com mobiliário e material informático) a sala de estudo afeta ao projeto.
5. Em face do exposto, na condição de a ESSP provar a insuficiência da verba transferida em 2025 para o efeito - *aquisição dos equipamentos*, deixa-se à consideração superior eventual reforço extraordinário, no âmbito da delegação de competências aprovada pela AM de Vila Real na sua sessão de 28 de fevereiro de 2020”.

Em 11/07/2025 o **Diretor do DAF** emitiu o seguinte parecer:

“Ao Sr. Presidente,

Concordo. Pode ser presente à reunião da CM para aprovação, nos termos da informação dos serviços”.

Em 14/07/2025 o **Senhor Presidente da Câmara** emitiu o seguinte Despacho:

“À reunião de CMVR, para aprovação, de acordo com a informação elaborada pelos SDJ”.

A despesa tem o cabimento orçamental nº. 3272/25 Classificação Orgânica: 04
Classificação Económica: 08.03.01 Projeto do PAM: 2022/A/52
Valor: 22.000,00 €.

-----DELIBERAÇÃO: Aprovar a comparticipação financeira de 22.000 €, nos termos propostos na informação dos serviços. -----

- Ponte Pedonal e Clicável sobre o Rio Corgo, de ligação da Vila Velha à Meia Laranja

- Resolução de expropriar

- Requerer a declaração de utilidade pública

----- 3. - Presente à reunião informação dos Serviços da loja do Cidadão do seguinte teor:

“I. Enquadramento

O projeto “**Ponte Pedonal e Clicável sobre o Rio Corgo, de ligação da Vila Velha à Meia Laranja**” foi objeto de candidatura ao Programa Operacional Regional do Norte 2014-2020, tendo nesse sentido o município efetivado um processo expropriativo nos termos da deliberação de 5/09/2022, para a obtenção das parcelas de terreno necessárias à execução da obra.

A Assembleia Municipal de Vila Real na sua sessão ordinária de 28/04/2023, aprovou a Declaração de Utilidade Pública com caracter de urgência e respetiva posse administrativa dos terrenos efetivada em 25/03/2024.

Não tendo sido possível à Câmara Municipal executar a obra até ao final desse Programa Operacional, cuja data de término era o dia 31/12/2023, e não existindo a possibilidade



de se efetuar uma nova candidatura no âmbito do Programa Operacional Regional do Norte 2021-2027, a Câmara Municipal, na sua reunião de 19/05/2025, deliberou pela desistência do processo expropriativo.

Nesta sequência foram os expropriados notificados da deliberação em apreço, sendo que a DUP aprovada pela AM caducou, e torna-se necessário resolver as questões relacionadas com a rescisão dos Contratos celebrados.

No entretanto, o Diretor do Departamento e Estratégia e Coordenação, Eng.º Paulo Noronha, informou que a Comissão Europeia apresentou, no dia 16 de julho de 2025, a sua proposta relativa ao quadro financeiro plurianual (QFP) para 2028 a 2034, propondo a criação de um novo Fundo Europeu de Competitividade, no valor de 409 mil milhões de euros, que centrará o seu apoio em quatro domínios, sendo um deles a transição ecológica e descarbonização.

A proposta de Regulamento do Parlamento Europeu e do Conselho que cria o Fundo Europeu de Desenvolvimento Regional (FEDER) para o período 2028-2034 ainda está em fase de discussão e negociação. O artigo 5.º da referida Proposta de Regulamento prevê que *“como parte do seu desenvolvimento territorial, os Estados-Membros devem apoiar estratégias integradas de desenvolvimento urbano centradas no desenvolvimento sustentável e enfrentar os desafios ambientais, energéticos e climáticos, em particular a transição justa para uma economia limpa, com impacto neutro no clima e resiliente até 2050”*.

Ora, o projeto de investimento para uma Ponte Pedonal enquadra-se nos domínios estabelecidos na Proposta apresentada, pelo que podem estar assim reunidas as condições para a obtenção, no próximo QFP 2028-2034, de financiamento para a execução deste investimento.

Contudo, trata-se ainda de uma proposta, pelo que se deixa à consideração superior, qualquer tomada de decisão sobre a necessidade do processo de aquisição de terrenos.

II. Factos

No que concerne ao processo de aquisição dos terrenos, o Município solicitou a um perito da lista oficial do Ministério da Justiça, a elaboração de um relatório prévio de avaliação das parcelas estritamente necessárias para a execução dos acessos às fundações da Ponte e da parte inferior do tabuleiro da mesma, sitas nas margens do Rio Corgo, na freguesia de Vila Real, para os efeitos de apresentação de proposta de aquisição por via do direito privado, conforme determina o artigo 11.º da Lei n.º 168/99, de 18 de Setembro (Código de Expropriações).

Do relatório elaborado pelo perito constam os seguintes valores para cada uma das parcelas necessárias à execução do projeto:

Nº Parcelas	Proprietário/Interessado	Objeto DUP	Artigo Matricial	CRP	Freguesia	Área/m²	Valor
-------------	--------------------------	------------	------------------	-----	-----------	---------	-------

1	Fernando Quintelas Lda.	Acessos	R-206	765	Vila Real	2730	11.681,50€
2	Manuel dos Santos Martins; Herdeiros de Fernanda da Cruz Alves Martins, Herdeiros de Fernando Manuel Simão Lopes Teixeira e Humberto Rodrigues Iluminações Unipessoal Lda.	Acessos	R-208	476	Vila Real	2065	9.087,80€
3	Manuel dos Santos Martins; Herdeiros de Fernanda da Cruz Alves Martins, Herdeiros de Fernando Manuel Simão Lopes Teixeira e Humberto Rodrigues Iluminações Unipessoal Lda.	Tabuleiro	R-208	476	Vila Real	750	5.630€
4	Fernando Quintelas Lda.	Tabuleiro	R-206	765	Vila Real	1245	5.342,25€
TOTAL							31.741,55€

Tendo em consideração que, a área delimitada das parcelas se encontra abrangida pelo Plano de Urbanização da Cidade de Vila Real, cujo regulamento foi publicado no Diário da República - II Série, nº 222 em 13 de novembro de 2020, esta situação irá desencadear uma Declaração de Utilidade Pública de Expropriação, nos termos n.º 2 do artigo 14.º da Lei n.º 168/99, de 18 de Setembro (Código de Expropriações).

Por sua vez, o montante total dos encargos a suportar com a expropriação das Parcelas de Terreno é de 31.741,55€ e será suportado através da rubrica 07.01.01 do Orçamento prevista no projeto n.º 2019/I/9 do PPI-Plano Plurianual de Investimentos de 2025-2029 deste município, cumprindo-se o previsto na alínea c) do n.º 1 do artigo 12º da Lei nº 168/99, de 18 de setembro.

III. Conclusão

Face ao exposto, e tendo em consideração a informação do Diretor do Departamento e Estratégia e Coordenação, Eng.º Paulo Noronha, fica à consideração superior submeter à reunião de Cm com vista a deliberação de:

1. Revogar a deliberação de 19 de maio de 2025, relativamente à desistência do processo expropriativo dos terrenos necessários à execução da obra “Ponte Pedonal e Clicável sobre o Rio Corgo, de ligação da Vila Velha à Meia Laranja”.
2. Aprovar submeter à aprovação da Assembleia Municipal a emissão da Declaração de Utilidade Pública de expropriação, e posse administrativa dos prédios particulares inscritos na matriz predial rústica sob os artigos nºs R-206 (áreas de



2 730 m² e 1 245 m²) e R-208 (áreas de 2 065 m² e 750 m²), da Freguesia de Vila Real e de todos os direitos a eles inerentes por necessários aos acessos para elaboração dos Estudos de Prospeção Geológico e Geotécnica da “Ponte Pedonal Ciclável sobre o Rio Corgo, de ligação da Vila Velha à Meia Laranja”, nos termos n.º 2 do artigo 14.º e artigos 15º e 19º da Lei n.º 168/99, de 18 de Setembro (Código de Expropriações)”.

Em 06/08/2025 o **Diretor do DAF** emitiu o seguinte parecer:

“Ao Vereador Adriano Sousa,
Concordo. Para decisão superior”.

Em 06/08/2025 o **Vereador Adriano Sousa** emitiu o seguinte Despacho:

“Considerando a importância de o Município concluir a elaboração deste importante projeto de mobilidade sustentável, atendendo aos valores já contratados e os valores já liquidados.

Considerando que, agindo assim, estaremos em condições de garantir maior maturidade em sede de futura candidatura a fundos comunitários.

Considerando que a execução de obras relevantes, nos domínios da Arquitetura e Engenharia (como é o caso), constituem-se como fatores distintivos de modernidade, de valorização e de atração turística das cidades.

Concordo com o teor da presente informação e proponho que o Executivo Municipal delibere:

- a) revogar a deliberação de 19 de maio de 2025;
- b) aprovar submeter à aprovação da Assembleia Municipal a emissão da declaração de utilidade pública de expropriação e posse administrativa dos terrenos nos precisos termos do ponto 2 do corpo da Conclusão da informação dos serviços competentes”.-----

-----**DELIBERAÇÃO:** 1. Revogar a deliberação de 19 de maio de 2025, relativamente à desistência do processo expropriativo dos terrenos necessários à execução da obra “Ponte Pedonal e Clicável sobre o Rio Corgo, de ligação da Vila Velha à Meia Laranja”.

2. - Aprovar submeter à aprovação da Assembleia Municipal a emissão da Declaração de Utilidade Pública de expropriação e posse administrativa dos prédios

particulares inscritos na matriz predial rústica sob os artigos n.ºs R-206 (áreas de 2 730 m² e 1 245 m²) e R-208 (áreas de 2 065 m² e 750 m²), da Freguesia de Vila Real e de todos os direitos a eles inerentes por necessários aos acessos para elaboração dos Estudos de Prospeção Geológico e Geotécnica da “Ponte Pedonal Ciclável sobre o Rio Corgo, de ligação da Vila Velha à Meia Laranja”, nos termos n.º 2 do artigo 14.º e artigos 15º e 19º da Lei n.º 168/99, de 18 de setembro (Código de Expropriações).

Os Vereadores do PSD votam contra este ponto e fazem a seguinte declaração de voto:

“É pública a (o)posição dos Vereadores do PSD relativamente à construção da “Ponte pedonal e ciclável sobre o rio Corgo, de ligação da Vila Velha à Meia Laranja”.

Não obstante, são ainda outras as razões que originam a presente declaração de voto;

1 – a justificação para inclusão deste assunto na OT, após deliberação sobre o mesmo assunto há menos de três meses: de facto, a informação que dá origem à inclusão é a *tomada de conhecimento* da comunicação, por parte da Comissão Europeia, de uma PROPOSTA de REGULAMENTO do FEDER para o período de 2028 a 2034 – proposta essa que se encontra em fase de discussão e negociação. O facto de ser APENAS uma proposta, aliado ao hiato temporal esperado para a sua concretização, NÃO JUSTIFICA DE TODO a urgência em trazer o assunto a reunião de Câmara, sobretudo quando se procura legitimar a eventual maturidade de uma candidatura a apresentar daqui a aproximadamente QUATRO ANOS. Convém ainda mencionar que a referida Proposta da Comissão Europeia para o QUADRO FINANCEIRO PLURIANUAL 2028-2034

prevê uma redução de quase 20% nos fundos destinados a Portugal – cerca de 7 mil milhões de euros face aos valores atuais, com implicações diretas no FEDER, o que obrigará, com toda a certeza, a uma redefinição de estratégias e projetos a todos os níveis, do municipal ao nacional;

2 – Há ainda uma contradição latente no que diz respeito à “maturidade do projeto”, explicada até pela declaração de voto do Senhor Vereador Adriano Sousa aquando da votação do mesmo assunto na reunião de Câmara de 19 de maio passado, pontos 1 a 4 (que mostram o desenvolvimento já executado de várias etapas consideradas necessárias), votação essa em assunto submetido pelo então Presidente de Câmara e com votos favoráveis de TODOS os restantes Vereadores;

3 – Consideramos a inclusão deste ponto na OT uma PRECIPITAÇÃO inexplicável, após votação há tão pouco tempo em reunião de Câmara anterior que contradiz e põe em causa sem justificação válida, se não para a decisão em si, pelo menos para o seu *timing*. A votação em sentido contrário, nesta reunião de Câmara, é uma assunção de precipitação da decisão de 19 de maio passado, ou pior, a assunção de incerteza no rumo a seguir pelo atual Executivo. Tomar uma decisão NÃO URGENTE como esta no final de um mandato, por causa de uma eventual candidatura a apresentar no final do próximo mandato, para ser eventualmente executada daqui a dois ou três mandatos, é totalmente desnecessário, extemporâneo e comprometedor para quem nos vier a suceder. Deveria, em nosso entender, ser o próximo executivo a tomar a decisão de relançar este projeto, sendo essa a sua intenção;

4 – Aliás, temos perfeita consciência que as reais pertinência e exequibilidade deste projeto estão longe de

ser consensuais. As cidades são organismos vivos, dinâmicos, mutáveis, e a atuação da Câmara Municipal ao longo dos últimos anos tem demonstrado alguma capacidade de adaptação. Exemplos e prova disso mesmo são a expansão do Parque Corgo e a Requalificação da Central do Biel. Dois casos que, reconhecemos, representam um bom caminho a seguir, mas que colidem frontalmente com o projeto da ponte pedonal e ciclável, tanto enquanto infraestrutura final, como em todos os períodos antecedentes, que implicam devassa do espaço e investimento feito em toda a envolvente da Central do Biel. Lembramos ainda que a Central do Biel foi recentemente classificada como Conjunto de Interesse Municipal, estando a decorrer neste momento o processo de reclassificação como de Interesse Público, que será logicamente posto em causa havendo alteração das suas características, o que ACONTECERIA FORÇOSAMENTE mesmo que apenas se fizessem os acessos aos locais previstos para as fundações e parte inferior do tabuleiro da ponte, ou ainda os estudos de prospeção geológica e geotécnica. Tanto ou mais se poderia dizer em relação ao impacto na Vila Velha e respetivos acessos;

5 – Pede-se, pois, coragem política para abdicar do projeto de construção da Ponte pedonal e ciclável, evitando desta forma novo desperdício de dinheiros públicos, sob forma de expropriações, pagamento de projetos geológicos e geotécnicos, de arquitetura e engenharia, ou de investimentos já executados noutros projetos em atividade atualmente. Porém, enquanto isso não acontece, mostramos o nosso repúdio pela votação de revogação da deliberação desta Câmara, de 19 de maio passado, e pela submissão à Assembleia Municipal de aprovação de emissão de Declaração de Utilidade Pública

da expropriação e posse administrativa dos terrenos mencionados”.-----

- Balancete da Tesouraria

- Período de 23 de julho a 5 de agosto de 2025

----- 4. - Presente à reunião o Balancete da Tesouraria de 23 de julho a 5 de agosto/2025, o qual apresenta o seguinte movimento de valores em (euros):

Saldo do Período Anterior	12.389.858,83
Cobrado Durante o Período	3.612.982,70
Pago Durante o Período	2.720.643,21
Saldo para a Semana Seguinte	13.282.198,32
Discriminação do Saldo	
• De Operações Orçamentais	11.704.655,00
• De Operações Não Orçamentais	1.577.543,32

-----**DELIBERAÇÃO: Tomar conhecimento.**-----

DEPARTAMENTO DE ESTRATÉGIA E COORDENAÇÃO

- ESE IP - Implementação de medidas de melhoria da eficiência energética no “Sistema de Iluminação Pública (SIP)” no concelho de Vila Real – Extinção do processo e proposta de atuação futura

----- 5. - Presente à reunião informação do Chefe de Divisão de Projetos Especiais do seguinte teor:

I. ENQUADRAMENTO

1. Por deliberação da Câmara Municipal de 12-02-2024 foi autorizada a abertura do procedimento concursal “**CMVR-4289/CLPQ/S/24**” referente ao concurso limitado

por prévia qualificação para a implementação de medidas de melhoria da eficiência energética no “Sistema de Iluminação Pública” no concelho de Vila Real, com posterior aprovação em reunião da Assembleia Municipal em 29-02-2024 relativamente à assunção prévia de encargos orçamentais e compromissos plurianuais para os anos de 2024 a 2039.

2. Em face da complexidade deste processo, houve entretanto não só a necessidade de se efetuarem alguns ajustamentos às peças procedimentais, cuja aprovação ocorreu em Reunião de Câmara de 20/05/2024, como também tiveram de ser ultrapassadas algumas dificuldades encontradas com a publicação do concurso, fruto não só da sua especificidade, mas também do facto do Decreto-Lei nº 50/2021 de 15 de junho impor a adoção de um procedimento pré contratual de “concurso limitado por prévia qualificação, com tramitação adaptada, obedecendo ainda ao disposto no artigo 245º do CCP.
3. Assim, dado que a plataforma utilizada pelo Município de contratação pública – VortalGov - não estava devidamente adaptada para o tipo de procedimento imposto legalmente a partir da fase de convite à apresentação de propostas para as entidades já pré-qualificadas pela DGEG, a superação desta questão só aconteceu em 18/07/2024, após um conjunto de diligências efetuadas entre o Município e a referida plataforma.
4. No seguimento da superação das questões refletidas no ponto anterior, o procedimento foi aberto em 09-08-2024, tendo no seu decurso surgido um conjunto de pedidos de esclarecimento por parte dos concorrentes.
5. Tendo por base as questões que foram sendo levantadas pelos interessados referentes aos pedidos de esclarecimentos e sobre as quais o júri do concurso foi dando resposta em tempo útil, constatou-se que as mesmas resultavam fundamentalmente de questões técnicas e reveladoras de um conjunto de incorreções/falhas definidas em caderno de encargos, que teve por base uma auditoria energética efetuada em 2021 à rede de iluminação pública do concelho e que comportava diversos erros, só possíveis de detetar à posterior, aquando as empresas concorrentes as constatassem em fase de verificação no local para apresentação das suas soluções para os diversos equipamento exigidos.
6. Assim, tendo em conta tais circunstâncias imprevistas, foi proposto e deliberado em Reunião de Câmara datada de 23/09/2024 a anulação administrativa do presente procedimento de contratação pública e a consequente revogação da decisão de contratar, tendo em conta a necessidade de se alterar aspetos fundamentais das peças do procedimento e o subsequente lançamento de um novo concurso, no prazo de 6 meses, conforme disposto no nº 3 do artigo 79º do CCP.



7. Daí para cá o DEC/DPE tem vindo a estudar a melhor forma de resolver a atualização do cadastro das redes de iluminação pública do concelho, envolvendo quer a parte rural, quer a parte dentro do perímetro urbano da cidade de Vila Real, por forma a poder ser reanalisado não só as reais necessidades de intervenção de passagem para tecnologia LED face ao atual panorama das diversas tipologias de luminárias existentes com lâmpadas de Vapor de Sódio, como também a consequente viabilidade técnico-económica à luz atual.
8. Assim, atendendo ao facto de que a E-REDES tem como obrigação, ao abrigo do contrato de concessão de distribuição de energia elétrica em baixa tensão, manter tais cadastros atualizados, e por forma a diminuir os gastos para a autarquia no que concerne a uma nova contratação externa para a sua atualização, foram estabelecidos ao longo deste tempo diversos contactos com a referida entidade no sentido de obter a informação pretendida.
9. No entanto, após um conjunto de iterações efetuadas, concluiu-se que tal atualização não é possível com o rigor da informação técnica e de localização das luminárias que se pretende, em virtude, por uma lado, do Município estar em falha com um conjunto de comunicações/informações à E-REDES relativamente às novas alterações por si realizadas em termos de substituições de luminárias que envolveram, sobretudo, projetos de regeneração urbana, e por outro a própria E-REDES, das intervenções que tem vindo a fazer por sua iniciativa, não possui também o seu cadastro totalmente atualizado, nem o consegue fazer em tempo útil.
10. Esta impossibilidade, condiciona a avaliação do número real de luminárias de Vapor de Sódio a substituir para tecnologia LED para todo o parque de iluminação pública existente no concelho, as suas potências e tipologias associadas, por forma a aferir com o maior detalhe possível a rentabilidade das suas substituições e consequente viabilidade de um novo projeto para envolvimento de empresas ESE – Empresas de Serviços Energéticos.
11. Apesar disso, apenas com os dados cadastrais fornecidos pela E-REDES e com todas as falhas anteriormente apontadas, é possível constatar que o parque de luminárias LED é já bastante diferente do existente na auditoria realizada em 2021 tendo vindo a aumentar, e em número bastante significativo, no que respeita à zona urbana, fruto das intervenções que têm vindo a ser efetuadas, o que diminui ainda mais a já fraca rentabilidade do projeto em causa, uma vez que a sua rentabilidade advém principalmente da poupança de energia na substituição das luminárias de vapor de sódio por LED.
12. Para além do atrás descrito, acresce ainda o facto de que, as manutenções das luminárias de Vapor de Sódio que a E-REDES tem vindo a realizar ao abrigo do Contrato de Concessão anteriormente referido, em consequência de avarias de pontos de luz, começam a resultar numa falta de material por parte dessa entidade derivado do seu desuso e falhas de stock, obrigando muitas vezes a que tais avarias se prolonguem no tempo em termos das suas reparações, com prejuízos evidentes para a população abrangida, tendo a E-REDES afirmado, por diversas vezes, a disponibilidade de ir substituindo as luminárias de vapor de sódio avariadas por luminárias equivalentes a LED.
13. Por outro lado, já se encontra ultrapassado o prazo de seis meses sobre o qual se deveria proceder ao lançamento de um novo concurso, conforme indicado no anterior ponto 6 da presente informação.

14. Constata-se, assim, que deixaram de estar reunidas as condições para conseguir configurar um novo procedimento concursal em condições similares às anteriores.
15. No entanto, consideramos que devia ser mantida a estratégia que esteve na origem do procedimento concursal anterior, ou seja, as luminárias na zona urbana da cidade devem estar preparadas para telegestão, as luminárias na zona rural devem possuir 2 níveis de iluminação.

II. PROPOSTA

Face ao anteriormente exposto propõe-se que:

- a. O Município delibere no sentido de não dar continuidade ao lançamento de um novo procedimento de acordo com o previsto no ponto 6 acima, face à:
- a.1 - **Inutilidade superveniente da contratação:** As necessidades que estiveram na origem do anterior concurso efetuado encontram-se desatualizadas, não tendo sido possível as suas atualizações com o rigor que se exige em tempo útil, não se justificando, por isso, nova contratação.
- a.2 - **Alteração substancial das circunstâncias:** As circunstâncias económico-financeiras que resultam da rentabilidade do projeto e que fundamentaram a decisão inicial de contratar alteraram-se de forma significativa, fruto de um conjunto de novas substituições de luminárias de Vapor de Sódio para tecnologia LED que foram sendo realizadas e que já não contribuem para economias de energia e financeiras que sustentam a razão da existência da contratação em causa.
- b. Possa ser comunicado à E-REDES o seguinte:
- b.1 - Nas zonas rurais, se possa proceder à substituição das luminárias equipadas com lâmpadas de vapor de sódio nas redes de iluminação pública por outras equivalentes com tecnologia LED, sempre que as atuais avariem, devendo ainda ser solicitado que as novas luminárias LED possuam níveis de luminosidade pré-definidos de fábrica (driver dimável), garantindo uma redução da luminosidade de 50% após as 23H00 e durante as horas de madrugada, até ao desligar da iluminação pública.
- b.2 - Para as redes de iluminação pública referentes à malha urbana da cidade de Vila Real, as novas luminárias LED a instalar possam vir preparadas para sistema de telegestão, obedecendo às características técnicas definidas no documento que se anexa referente à “NOTA TÉCNICA” produzida pelo Município, devendo tal observância ser igualmente tida em conta em projetos de novos loteamentos.
- b.3 - No caso da malha urbana da cidade de Vila Real, a substituição de atuais luminárias equipadas com lâmpadas de Vapor de Sódio que deixem de funcionar e para as quais não seja possível efetuar tecnicamente a sua reposição funcional, deverá ser equacionado em conjunto com a autarquia a substituição para LED, não de forma individual mas em grupo, tendo em conta o local em que se encontrem e a tipologia/arquétipo da nova luminária

LED a instalar, por forma a manter a respetiva uniformidade da iluminação pretendida. Nestas situações, a “NOTA TÉCNICA” referenciada na alínea b.2 anterior deverá ser igualmente respeitada”.

Em 06/08/2025 o **Diretor do DEC** emitiu o seguinte parecer:

“Sr. Vereador

Face ao teor da informação proponho que o Sr. Vereador submeta à deliberação da Câmara Municipal:

- A extinção do processo de implementação do Contrato de Gestão de Eficiência Energética, para implementação de medidas de melhoria da eficiência energética no “Sistema de Iluminação Pública (SIP)” no concelho de Vila Real;
- A aprovação das propostas contidas no ponto b. da parte II da informação, com a comunicação quer à E-REDES, quer ao DEI”.

Em 06/08/2025 o **Vereador Adriano Sousa** emitiu o seguinte Despacho:

“Proponho que a Câmara Municipal delibere nos termos do parecer do Sr. Diretor do DEC, com o qual concordo”.-----

-----**DELIBERAÇÃO: Aprovar a proposta contida no parecer do Diretor do Departamento de Estratégia e Coordenação.** -----

- Aquisição de bens e serviços para a “Implementação do Bairro Comercial Digital de Vila Real – Fase I” | Adjudicação

----- **6.** - Presente à reunião informação do Diretor do Departamento de Estratégia e Coordenação do seguinte teor:

I. CONCURSO

1. Nos termos do art.º 36.º do CCP, foi aprovada pela Câmara Municipal em reunião de 02 de junho de 2025, a decisão de contratar e, ainda, nos termos do art.º 38.º daquele normativo, a escolha da Consulta Prévia Simplificada, para a aquisição de bens e serviços para a “Implementação do Bairro Comercial Digital de Vila Real – Fase I”, ao abrigo do disposto na alínea b) do artigo 2.º ex vi artigo 4º da Lei n.º 30/2021, de 21 de maio, na sua redação atual, como procedimento de formação do contrato.

2. O presente concurso público foi aberto através de convite endereçado a 5 entidades, sendo disponibilizadas na plataforma eletrônica de contratação pública VortalGOV® as peças do procedimento, isto é, o Convite e o Caderno de Encargos, com os respetivos anexos.
3. Durante a fase do concurso, foram solicitados esclarecimentos pelos interessados sobre a interpretação das peças concursais, nos termos do artigo 50º do CCP tendo o Júri procedido aos esclarecimentos necessários^[1].
4. Considerando o prazo de entrega das propostas – 19H00 do dia 17 de junho de 2025 – o júri verificou a existência de 5 propostas.
5. Após a conferência dos registos de entrada e análise dos documentos apresentados, o Júri constatou que uma das propostas tinha dado entrada fora do prazo legalmente estabelecido, tendo deliberado a sua exclusão.

II. ANÁLISE E AVALIAÇÃO DAS PROPOSTAS

6. Dando cumprimento ao previsto no Convite, e antes da apreciação da proposta apresentada quanto ao critério de adjudicação previsto, o Júri, efetuou a verificação do cumprimento de todos os requisitos exigidos, designadamente no que se refere à conformidade dos documentos com o exigido no Convite e à verificação das assinaturas eletrónicas neles apostas, assim como, da confirmação da integridade dos dados submetidos, resultando desta análise um pedido de esclarecimentos sobre uma das propostas^[2].
7. Após os esclarecimentos recebidos e retomada a análise, o Júri constatou que todas as propostas estavam em conformidade podendo assim ser efetuada a sua avaliação.
8. O júri procedeu, de seguida, à avaliação das propostas admitidas e, em função da aplicação do critério de adjudicação que havia sido previamente fixado, elaborou o Relatório Preliminar fundamentado sobre o mérito das mesmas.

III. AUDIÊNCIA PRÉVIA

9. Nos termos do artigo 123.º do CCP o júri procedeu ao envio do Relatório Preliminar³ a todos os concorrentes, ao abrigo do direito de audiência prévia, tendo sido recebidas nesse prazo, um conjunto de pronúncias dos concorrentes.
10. Analisadas as pronuncias rececionadas em sede de audiência prévia, a apreciação do Júri foi formalizada no Relatório Final^[4], resultando numa alteração à ordenação das propostas apresentada no Relatório Preliminar.
11. Tendo em consideração esta alteração da ordenação das propostas, o Júri procedeu, nos termos do disposto no n.º 2 do artigo 124.º do CCP a nova audiência prévia dos concorrentes, tendo sido recebida uma nova pronúncia.

¹ Conforme *EsclarecA50.zip*, em anexo

² Conforme *Escl72-1.zip*, em anexo

³ Conforme *CMVR-1923_RelatPrelim.pdf*, em anexo

⁴ Conforme *CMVR-1923_RelFinal.pdf*, em anexo

12. Analisada a pronuncia recebida em sede de 2.^a audiência prévia, a apreciação do Júri foi formalizada no 2.º Relatório Final⁵, tendo sido mantida a ordenação das propostas apresentada no Relatório Final.

IV. ORDENAÇÃO DAS PROPOSTAS

13. No 2.º Relatório Final o Júri propõe a seguinte ordenação das propostas admitidas:

Ordem	Concorrente	Valor
1	TOMI WORLD LDA	158 890,00 €

14. Tendo-se constatado que no modelo da proposta (Anexo A ao Convite) existe uma gralha na quantidade dos *beacons* a adquirir, sendo a quantidade correta 6 e não 1 conforme indicado no modelo, foi, pelo Júri, efetuada a correção à proposta do concorrente em conformidade, pelo que o valor total a adjudicar será de 160 590,00 €.

V. ADJUDICAÇÃO E FORMALIDADES COMPLEMENTARES

Face ao que foi referido anteriormente propõe-se que a Câmara Municipal, ao abrigo do disposto nas alíneas f) e dd) do n.º 1 do artigo 33.º do Anexo I da Lei n.º 75/2013 de 12 de setembro, na sua redação atual, delibere

- Aprovar o 2.º Relatório Final do Júri, que se anexa, nos termos do previsto no n.º 4 do artigo 124.º do CCP;
- Adjudicar ao concorrente **TOMI World, Lda** a aquisição de bens e serviços para a “Implementação do Bairro Comercial Digital de Vila Real – Fase I”, pela quantia de 160 590,00 € (cento e sessenta mil, quinhentos e noventa euros), a que acresce o IVA à taxa legal em vigor de 23% o que totaliza o valor de 197 525,70€ (cento e noventa e sete mil quinhentos e vinte e cinco euros e setenta centimos), nos termos do n.º 1 do art.º 76º do CCP;
- Aprovar a minuta do contrato, que se anexa, nos termos do n.º 1 do artigo 98.º do CCP;
- Delegue, nos termos do disposto no n.º 1 do art.º 109.º do CCP, nos Serviços de Contratação Pública, as notificações previstas no artigo 77.º do CCP”.

Anexos:

- Esclarecimentos solicitados pelos concorrentes e respostas
- Esclarecimentos solicitados pelo Júri e respostas
- Relatório Preliminar
- Relatórios Finais 1 e 2
- Minuta do Contrato

Repartição do valor de adjudicação:

D6 | 070107 = 109 733 € + IVA

D6 | 070108 = 50 857 € + IVA

⁵ Conforme CMVR-1923_RelFinal2.zip, em anexo

Por Despacho de 07/08/2025 o **Senhor Presidente da Câmara** remeteu o assunto à reunião do Executivo Municipal.-----

-----**DELIBERAÇÃO:** **1 - Adjudicar à empresa TOMI WORLD LDA. pelo valor global de 160 590,00 € (cento e sessenta mil, quinhentos e noventa euros), sem IVA, nos termos do Relatório Final.**-----
2 - Aprovar a minuta do Contrato.-----

DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E GESTÃO DO TERRITÓRIO

DIVISÃO DE GESTÃO URBANÍSTICA

- **Processo n.º 9/00**

- **Chave da Vila – Imobiliária, Lda.**

- **Freguesia de Mateus**

----- 7. - Presente à reunião requerimento de Chave da Vila – Imobiliária Lda. registado sob o n.º 18033/23, datado de 03/10/2023, submetendo para apreciação do Executivo Municipal a apresentação de elementos referentes ao pedido de alteração ao Loteamento, a levar a efeito na Quinta do Cavernelho, Carreira Longa, Lote n.º 38, Freguesia de Mateus.

Traz a seguinte informação da Divisão de Gestão Urbanística:

“1. INTRODUÇÃO

Através dos requerimentos n.º 5446/23, n.º 11703/23 e n.º 18033/23, de 20.03.2023, 23.06.2023 e 03.10.2023, respetivamente, constantes do processo de loteamento n.º 9/00, veio o requerente apresentar elementos referentes ao **Pedido de Alteração ao Loteamento**, a levar a efeito na Quinta do Cavernelho, Carreira Longa, Lote n.º 38, Freguesia de Mateus, inscrito na matriz predial sob o artigo 1906, de natureza urbana, e descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.º 1126/20040812 da Freguesia de Mateus.

O lote tem uma área total de 1 034,86 m², com a composição de lote de terreno para construção, a confrontar a norte com Lote n.º 42, a sul com Lote n.º 36, a nascente com arruamento e a poente com Lote n.º 39.



2. ANTECEDENTES

Processo de loteamento 9/00:

- Em 21.05.2004 foi emitido o aditamento ao alvará n.º 1/2000;
- Em 30.03.2009 foi emitido o aditamento n.º 2 ao alvará n.º 1/2000 (alteração aos lotes 44, 45 e 46);
- Em 23.01.2012 foi emitido o aditamento n.º 3 ao alvará n.º 1/2000 (alteração aos lotes 38, 39, 40, 44, 45 e 46);
- Em 24.02.2020 foi emitido o aditamento n.º 4 ao alvará n.º 1/2000 (alteração aos lotes 44, 45 e 46).

O pedido possui os seguintes antecedentes:

- Ofício n.º 869, de 08.02.2023 – foi o requerente notificado para, no prazo de 20 dias, apresentar os elementos referidos na informação técnica;
- Ofício n.º 3502, de 20.06.2023 – foi o requerente notificado para, no prazo de 20 dias, apresentar o elemento em falta, de acordo com a informação técnica;
- A 24.07.2023 foi presente a reunião da Câmara Municipal o pedido de alteração ao loteamento, tendo sido deliberado submeter a discussão pública, nos termos da informação dos serviços;
- Ofício n.º 4707, de 31.08.2023 – foi enviado à Junta de Freguesia de Mateus um exemplar do Edital n.º 48-DGU/2023, tornando público o pedido de alteração ao alvará de operação de loteamento urbano, solicitando se digne mandar afixá-lo nos lugares públicos dessa freguesia.
- A 16.10.2023 foi presente a reunião da Câmara Municipal a aprovação do pedido de alteração ao loteamento, decorrido o período de discussão pública, tendo sido deliberado o deferimento, nos termos da informação dos serviços;
- Ofício n.º 5889, de 20.10.2023 – foi o requerente notificado para, no prazo de 1 ano, requerer a emissão do respetivo alvará, proceder ao pagamento da importância de 3 547,50 € e apresentar cópias em papel da planta síntese da alteração do loteamento aprovada, a fim de ser anexada ao respetivo aditamento;
- Ofício n.º 2662, de 16.05.2025 – foi o requerente informado da intenção da Câmara Municipal declarar a caducidade do procedimento, dispondo do prazo de 20 dias para se pronunciar sob pena do projeto de decisão se tornar definitivo.

3. ANÁLISE

Da consulta do processo, verifica-se que o requerente até à presente data ainda não requereu a emissão do alvará nem se pronunciou acerca da intenção da Câmara Municipal declarar a caducidade do procedimento.

4. CONCLUSÃO / PROPOSTA DE DECISÃO

Face ao exposto, propõe-se declarar a caducidade da licença para a realização da operação urbanística em causa, nos termos do n.º 2 do artigo 71.º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE)”.

Em 29/07/2025 a **Diretora do DPGT** emitiu o seguinte parecer:

“Sr. Vereador,

Concordo.

Propõe-se remeter à reunião do Executivo Municipal, para declarar a caducidade do procedimento, nos termos propostos na informação.”

Por Despacho de 29/07/2025 o **Vereador Adriano de Sousa** remeteu o assunto à reunião do Executivo Municipal.-----

-----**DELIBERAÇÃO: Declarar a caducidade do procedimento, nos termos da informação dos serviços.**-----

- **Processo nº 99/85**

- **José Abílio Teixeira**

- **União de Freguesias de Mouços e Lamares**

----- **8.** - Presente à reunião requerimento de José Abílio Teixeira registado sob o nº 13681/25, datado de 24/06/2025, submetendo para apreciação do Executivo Municipal a apresentação de elementos relativos a um pedido de legalização de uma habitação unifamiliar e anexo, a levar efeito na Rua de Feitais, n.º146, Varge, União de Freguesias de Mouços e Lamares.

Traz a seguinte informação da Divisão de Gestão Urbanística:

“1. INTRODUÇÃO

Através do requerimento n.º 13681/25, datado de 2025/06/24, constante do processo n.º 99/85, vem o requerente apresentar elementos relativos a um pedido de **legalização de uma habitação unifamiliar e anexo**, a levar efeito na Rua de Feitais, n.º146, Varge, União de Freguesias de Mouços e Lamares, Concelho de Vila Real, no prédio inscrito na matriz predial urbana sob o n.º 1691 e omissa na Conservatória de Registo Predial.

De acordo com a declaração para atualização de prédios urbanos na matriz apresentada, o prédio tem uma área total de 260,00 m², aos quais correspondem 203,00 m² de área coberta e confronta a norte com Jacinta do Carmo Costa, a sul com caminho, a nascente com Luís António Mestre Costa e a poente com Zulmira Esteves.

2. ENQUADRAMENTO DA PRETENSÃO



A pretensão apresentada tem enquadramento legal no artigo 102.º-A do Regime Jurídico de Urbanização e Edificação, com redação no DL 136/2014 de 9 de setembro.

3. ANTECEDENTES

3.1. Antecedentes

- Processo n.º 99/85, tendo sido emitido o alvará de licença de construção n.º 652/85.

3.2. Vistorias

Face ao Levantamento Fotográfico apresentado e tendo a obra sido precedida de alvará de licença de construção, ainda que da mesma tenham resultado alterações e ampliações, não será promovida vistoria.

4. INSTRUÇÃO DO PEDIDO

4.1 Documentos apresentados:

A instrução dos procedimentos de legalização de obras de construção deve observar o disposto no n.º 17 da Portaria n.º 71-A/2024 de 27 de Fevereiro e nos artigos B-1/5º e B-1/46º Anexo II do CRMVR.

4.2 Análise dos elementos apresentados:

Os elementos apresentados encontram-se em conformidade com a legislação aplicável.

4.3 Georreferenciação:

Segundo a análise dos Serviços de Planeamento e Mobilidade, o levantamento topográfico e a implantação sobre levantamento topográfico encontram-se devidamente georreferenciados.

4.4 Legitimidade/Certidão da Conservatória do Registo Predial:

O requerente faz o pedido na qualidade de proprietário, de acordo com a Certidão da Conservatória do Registo Predial apresentada.

5. LOCALIZAÇÃO NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL

5.1 Carta de Ordenamento do Plano Diretor Municipal

De acordo com a Carta de Ordenamento do PDM de Vila Real, a área objeto de pretensão tem o seguinte enquadramento:

- Solo urbano – Área consolidada com dominância de habitação unifamiliar tipo HU1.

5.2 Carta de Condicionantes do Plano de Urbanização da Cidade de Vila Real / Servidões

O local para onde se pretende a intervenção não é objeto de servidão administrativa, restrição de utilidade pública ou qualquer outra condicionante constante da Carta de Condicionantes do Plano Diretor Municipal.

6. ANÁLISE DA PRETENSÃO

6.1 Caracterização da pretensão

A proposta apresentada neste pedido tem como objetivo a legalização as alterações efetuadas em obra a habitação unifamiliar e anexo que dispôs de licença de construção. O edifício de habitação unifamiliar que se pretende legalizar é de tipologia T4 com três pisos acima da cota de soleira. Relativamente ao programa, o edifício contempla o seguinte:

- R/C: Garagem;
- Andar: quarto, duas cozinhas, cozinha, dois compartimentos de arrumos, uma sala, uma instalação sanitária e um terraço.
- Segundo andar: três quartos e uma instalação sanitária.

Para além disso, é composto também por um anexo constituído por três compartimentos de arrumos.

O pavimento exterior é em betonilha de cimento, havendo uma pequena área ajardinada.

6.2 Parâmetros e aspetos urbanísticos licenciados / propostos (existentes)

Parâmetros:	Licenciados:	Propostos:
Área Total da Parcela	260,00 m ²	260,00 m ²
Área de Implantação:	82,00 m ²	203,00 m ²
Habitação	82,00 m ²	173,00 m ²
Anexo	-	30,00 m ²
Área de Impermeabilização:	101,00 m ²	257,00 m ²
Área total de construção:	183,00 m ²	270,50 m ²
Área bruta de construção:	183,00 m ²	240,50 m ²
Usos:	habitação unifamiliar	habitação unifamiliar
Número de fogos:	1 fogo	1 fogo
Altura da fachada:	5,00 m	8,40 m

Muros: preexistentes

Afastamentos: tendo em conta que se trata de uma edificação em HU1, a análise desta questão será realizada no ponto 6.3.1.b).

Acessos: Rua de Feitais consolidada.

Anexo: cumpre o estipulado pelo regulamento do PDM e o CRMVR.

6.3 Conformidade do projeto de arquitetura:

6.3.1 Plano Diretor Municipal (PDM)

a) Artigo 21º - Estacionamento

De acordo com o artigo 21º, do Regulamento do PDM, nos edifícios para habitação unifamiliar e bifamiliar, deve ser criada uma área de estacionamento equivalente a dois lugares de estacionamento por fogo no interior do edifício ou parcela de terreno.

No interior da habitação existe espaço para garantir os lugares de estacionamento necessários, pelo que nada a referir.

b) Artigo 47º - Edificabilidade em Espaços Urbanos Tipo HU1

Considerando o disposto no artigo 46º do Regulamento do PDM:

1 – Nas áreas de habitação unifamiliar do tipo HU1, as intervenções a levar a efeito devem ter como regra a conservação e reabilitação dos elementos com valor patrimonial ou que sejam caracterizadores de uma identidade e história do sítio, privilegiando ainda as ações de requalificação do espaço público e remoção dos elementos dissonantes.

2 – As regras de edificabilidade respeitantes à construção de novos edifícios são as estabelecidas para cada caso concreto pela Câmara Municipal, tendo presente a correta relação a correta relação com os edifícios vizinhos preexistentes a manter, nomeadamente no respeito pela moda da cércea dos edifícios da frente urbana respetiva e da confrontante e no estabelecimento de alinhamentos que contribuam para a valorização do espaço público.

3 – A impermeabilização resultante de ampliações de edifícios existentes ou novos edifícios na área afeta ao logradouro de um prédio onde já exista edificação não pode ser superior a 50% da área total do logradouro, privilegiando-se sempre a preservação da vegetação arbórea e arbustiva existente.

Na proposta apresentada, o edifício de habitação enquadra-se no aglomerado onde está inserido, pela tipologia de edifício e cobertura, proporção de vãos.

No que diz respeito ao alinhamento, o corpo principal do edifício mantém a implantação do edifício original, tendo sido ampliada uma parte do R/C para a garagem encimada por um terraço que, pela cércea, não provoca impacto no espaço público.

Relativamente às questões de impermeabilização:

Á área de logradouro prevista após projeto licenciado era de 159,00 m², sendo que, após ampliação do edifício apenas poderia ser impermeabilizado mais 79,50 m² dessa mesma área.

A ampliação do edifício (contabilizando com o anexo também) corresponde a 121,00 m², sendo superior a área permitida.

Contudo, através de imagem aéreas de 2013 do Google Earth, é possível verificar que o anexo já existia, pelo que, embora a pretensão ultrapasse neste ponto os parâmetros urbanísticos regulamentares, se considera que a pretensão se pode enquadrar no n.º 2 do Artigo 86.º-B, uma vez que o mesmo prevê que beneficiem do presente procedimento especial de regularização as atividades, explorações, instalações e edificações que comprovem a sua existência física em data do início da discussão da presente alteração do PDMVR.

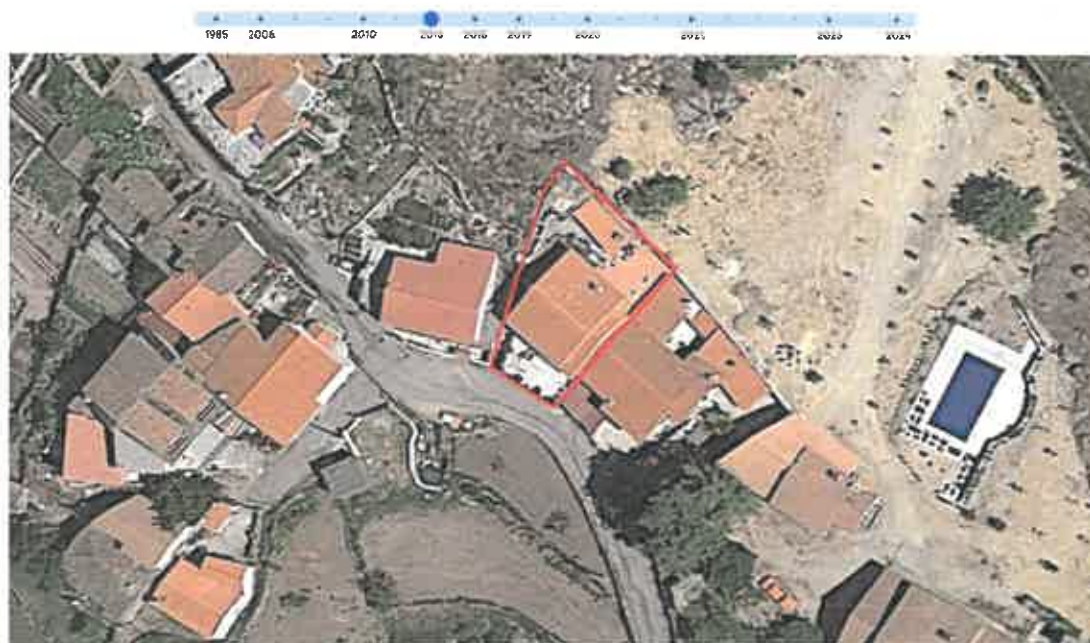


Imagem 1 – Fotografia Aérea do Google Earth do ano de 2013 com delimitação da parcela

e) Artigo 86.-Bº - Regularização de situações em desconformidade com o Plano

De acordo com o estipulado no ponto 4 do artigo 86.-Bº do PDM de Vila Real, a apreciação das eventuais desconformidades com a disciplina estabelecida pelo presente Plano, só pode ocorrer posição favorável à regularização da situação se aquela considerar que se cumprem as seguintes condições cumulativas:

- a) As atividades, usos e ocupações a regularizar são, tendo em conta a sua localização, compatíveis ou compatibilizáveis com a segurança de pessoas, bens e ambiente e com os usos dominantes da categoria de espaço do local em que se situam, nos termos do disposto no artigo 12.º;
- b) A eventual inobservância dos parâmetros de edificabilidade aplicáveis ao local não provoca prejuízos inaceitáveis em termos de inserção territorial, tanto no que se refere a sobrecargas ambientais, funcionais e infraestruturais como no respeitante a impactes visuais e paisagístico;
- c) Seja dado cumprimento às disposições respeitantes a serviços administrativos ou restrições de utilidade pública, eventualmente existentes para o local.

O uso das edificações que se pretendem legalizar, nomeadamente a habitação e o anexo é compatível com a categoria a que se destina o espaço, nomeadamente Solo Urbano - Espaços HU1.

Relativamente às condições enumeradas no ponto b) n.º 4 do artigo 86.º-B, os mesmos não provocam um impacte visual e paisagístico relevante.

O ponto c) não é aplicável, uma vez que não existem ~~serviços~~ serviços administrativos ou restrições de utilidade pública.

7.3.2 Código Regulamentar do Município de Vila Real (CRMVR)

Da análise do pedido, não resultam desconformidades legais ou regulamentares.

7.3.3 Outras Disposições Regulamentares

Nos termos do n.º 8 do art.º 20 do RJUE, remete-se o cumprimento das restantes normas aplicáveis para o termo de responsabilidade do técnico autor do projeto.

8. ESTIMATIVA ORÇAMENTAL / CALENDARIZAÇÃO

a) Para efeitos de cálculo de taxas e nos termos do artigo H/21º, do Código Regulamentar, para a construção proposta deve ser considerada a seguinte estimativa:

- Habitação (R/C): 36,50 m² x 532,00€ x 0,4 (-)
- Habitação (Andar): 29,00 m² x 532,00€ x 0,8 (+)
- Habitação (2.º Andar): 65,00 m² x 532,00€ x 0,8 (+)
- Anexo: 30,00 m² x 532,00€ x 0,4

sendo que a mesma se estima em 38.623,20€.

9. ESPECIALIDADES

Foram apresentados projetos de especialidades, nomeadamente de Acústica, Térmica, Estabilidade, Instalação de Gás, Arranjos Exteriores, Abastecimento de Águas e Drenagem de Águas Residuais e Segurança Contra Incêndios.

Foram também entregues Fatura da Água, da Eletricidade e das Telecomunicações.

Nos termos do n.º 8 do art.º 20 do RJUE, remete-se o cumprimento das restantes normas aplicáveis para o termo de responsabilidade do técnico autor do projeto.

Em face do exposto, propõe-se que os projetos de especialidades sejam aceites.

10. CONCLUSÃO

Em face do exposto, entende-se que a pretensão reúne condições de obter parecer favorável, nos termos do artigo 86.º-B do Plano Diretor Municipal, pelo que deverá ser submetida a reunião de Câmara.

Mais se informa que, caso a pretensão obtenha o deferimento, o requerente dispõe do prazo de 90 dias para requerer a emissão da respetiva autorização de utilização e proceder ao pagamento das respetivas taxas”.

Em 10/07/2025 a **Diretora do DPGT** emitiu o seguinte parecer:

“Sr. Vereador,

Concordo.

Trata-se de uma legalização ao abrigo do artigo 86º-B do Regulamento do PDM, pelo que se propõe o envio à reunião de Câmara, para deliberar a aprovação.”

Por Despacho de 25/07/2025 o **Vereador Adriano de Sousa** remeteu o assunto à reunião do Executivo Municipal.-----

-----**DELIBERAÇÃO:** Aprovar o pedido de legalização de uma habitação unifamiliar e anexo, nos termos da informação dos serviços.-----

- **Processo nº 1/82**

- **Diamond House – Comércio Construções e Turismo, Lda. & Outros**

- **Freguesia de Vila Real**

----- **9.** - Presente à reunião requerimento de Real Granitos, S.A. registado sob o nº 14648/25, datado de 08/07/2025, submetendo para apreciação do Executivo Municipal a apresentação de um pedido de alteração às especificações do alvará de loteamento para os Lote A e Lote B, Lote C, Lote D, Lote E, que permitirá a alteração de utilização de um conjunto de frações que constituem os respetivos edifícios sitos no Loteamento Urbanização da Guia, Rua Visconde Carnaxide, Freguesia de Vila Real.

Traz a seguinte informação da Divisão de Gestão Urbanística:

“1. Introdução

Através do requerimento n.º 14648/25 de 08/07/2025 constante do processo de loteamento n.º 1/82 veio o requerente apresentar um pedido de alteração às especificações do alvará de loteamento para os Lote A e Lote B, Lote C, Lote D, Lote E, que permitirá a alteração de utilização de um conjunto de frações que constituem os respetivos edifícios sitos no Loteamento Urbanização da Guia, Rua Visconde Carnaxide, Vila Real. A pretensão incide sobre os seguintes lotes e respetivas frações:

Lote A - descrito na matriz urbana sob o n.º 2789 e na Conservatória do Registo Predial registo n.º 10/19850109, com uma área total e descoberta de 1.225,00 m² a confrontar com arruamento público.

Frações do Lote A:

Fração DH – Loja – 1.º Andar – 26,75m²;

Fração DP – Loja – 1.º Andar – 85,00 m²;

Fração do Edifício A1 do Lote A

Fração BV – Garagem em cave – 27,00 m²

Lote B - descrito na matriz urbana sob o n.º 2862 e na Conservatória do Registo Predial registo n.º 11/19850109, com uma área total e coberta de 375,00 m² a confrontar com arruamento público.

Fração BM – Armazém em cave – 127,00 m²;

Fração BN – Armazém em cave – 116,00 m²;



Fração BO – Armazém em cave – 109,00 m²;

Lote C - descrito na matriz urbana sob o n.º 2922 e na Conservatória do Registo Predial registo n.º 12/19850109, com uma área total e coberta de 625,00 m² a confrontar com arruamento público.

Fração DB – Loja – 1.º Andar – 122,76m²;

Fração DC – Loja – 1.º Andar – 72,97m²;

Fração BJ – Loja – Cave – 114,47m²;

Lote D - descrito na matriz urbana sob o n.º 3084 e na Conservatória do Registo Predial registo n.º 13/19850109, com uma área total de 875,00 m², área coberta de 792,00m² e área descoberta de 83,00m² a confrontar com arruamento público.

Fração BX – Loja – Cave – 171,10m²;

Fração DE – Loja – 1.º Andar – 49,50m²;

Fração CC – Loja – Rés-do-chão – 49,70m²;

Fração CB – Loja – Rés-do-chão – 33,10m²;

Fração CA – Loja – Rés-do-chão – 121,10m²;

Lote E - descrito na matriz urbana sob o n.º 3159 e na Conservatória do Registo Predial registo n.º 9/19850109, com uma área total e coberta de 625,00 m² a confrontar com arruamento público.

Fração CB – Loja – Cave;

2. Enquadramento da pretensão

O pedido apresentado tem enquadramento legal no disposto no artigo 27.º do RJUE sujeito a licenciamento ao abrigo da al. a), do n.º 2, do artigo 4.º do RJUE do mesmo preceito legal.

3. Antecedentes

Alvará de Operação de Loteamento n.º 1/82 de 04/01/1982.

4. Instrução do pedido

4.1 Documentos apresentados /em falta

A instrução dos procedimentos de alteração ao alvará de licença de operação de loteamento devem observar o disposto artigo B-1/5.º do CRMVR e no n.º 15 da Portaria n.º 71.ºA/2024, de 27 de fevereiro com as necessárias adaptações.

4.2 Análise dos elementos instrutórios: nada a opor.

4.3 Georreferenciação: não aplicável em face da natureza do procedimento.

4.4 Legitimidade / Certidão de teor – os proprietários fazem o pedido na qualidade de proprietários das respetivas frações.

5. Localização nos instrumentos de gestão territorial

5.1. Planta de Zonamento do PUCVR

- **Qualificação funcional** - Solo urbano – Centralidade Nascente – Estruturado.

- **Áreas de salvaguarda e risco – Zona 3 – Zona de proteção do Aeródromo de Vila Real.**

5.2 PUVR - Carta de condicionantes / Servidões

- **Servidão do Património Cultural - Zona Especial de Proteção do Alto Douro Vinhateiro.**

6. Pareceres a entidades externas e serviços municipais

1. Dispensa a consulta no âmbito da Servidão Aeronáutica ao abrigo da al. a), do n.º 3, do artigo 61 do regulamento do PUCVR.
2. Dispensada a consulta no âmbito da Servidão do Património Cultural nos termos do disposto no n.º 2, do artigo único da Portaria 122/24 de 16 de janeiro.

7. Análise da Pretensão

7.1 Caracterização da pretensão

A pretensão é relativa ao pedido de alteração de utilização ao alvará de loteamento para o conjunto de 15 frações acima elencadas situadas nos edifícios do Lote A, Lote B, Lote C, Lote D e Lote E. A utilização das frações é de comércio, serviços, armazenagem e indústria, pretendendo-se a utilização de comércio, serviços e habitação.

7.2 Parâmetros urbanísticos

A presente alteração reflete uma variação do número de fogos passando o loteamento a integrar um total de mais 15 fogos.

7.3 Conformidade do pedido

A pretensão encontra-se em área do Plano de Urbanização de Vila Real.

7.3.1 Plano de Urbanização da Cidade de Vila Real - PUCVR

Disposições comuns de edificabilidade:

Artigo 12.º - Condições gerais de edificabilidade: nada a opor, no âmbito do pedido inicial.

Artigo 14.º - Condicionamentos estéticos, ambientais e paisagísticos: não há a registar alterações exteriores.

Artigo 15.º - Compatibilidade de usos e atividades: nada a opor, o edifício é composto por utilizações mistas, de comércio, habitação, serviços e estacionamento.

Artigo 16.º - Estacionamento: no âmbito do licenciamento inicial.

Artigo 21.º - Preexistências: o aprovado a manter no âmbito da operação de loteamento.

Artigo 35.º - Anexo: não aplicável.

Artigo 37.º - Área para espaços verdes, equipamentos e infraestruturas de utilização coletiva – Parâmetros de dimensionamento e compensações: não aplicável. Não existe variação na área de construção definida em regulamento do PUCVR (n.º2, artigo 13.º).

Artigo 42.º - Centralidade Nascente – Estruturado – nada a opor. Não são alterados os parâmetros regulamentares previstos para a categoria de espaços em sede de operação de loteamento.

Da análise do pedido não resultam desconformidades legais ou regulamentares.

7.3.2 Código Regulamentar (CRMVR)

Para efeitos de análise destacam-se os seguintes aspetos:

Artigo B-1/21.º - Alteração à licença de Loteamento/ consulta – o presente procedimento de alteração às especificações à licença de loteamento está sujeito a consulta pública nos termos do n.º 2, do artigo 27.º do RJUE, a realizar nos termos do artigo B-1/21.º do Código Regulamentar, por força do disposto no n.º 8, do artigo 27.º do RJUE que prevê para esse efeito uma variação superior a 3% do número de fogos do loteamento.

Artigo B-1/29.º - Critérios Morfológicos e estéticos – nada a opor. A proposta não se traduz em sobrecarga em termos de infraestruturas locais.

Artigo B-1/65.º - Logradouro – não aplicável.

Artigo B-1/68.º - Muros de vedação – não aplicável.

Artigo B-1/69.º - Alinhamentos – o consolidado da preexistência.

Artigo B-1/73.º - Acessibilidade aos edifícios – no âmbito do programa de loteamento.

Da análise do pedido não resultam desconformidades legais ou regulamentares.

7.3.3 Outras Disposições Regulamentares

Remete-se o cumprimento de outras normas regulamentares e legislativas para o termo de responsabilidade dos autores dos projetos.

8. Taxa Administrativa aplicável no âmbito da alteração à licença de loteamento:

8.1 Taxa pela realização, manutenção de infraestruturas urbanísticas

TMU = K x A x C x P - não aplicável. A alteração não afeta a área bruta de construção (cf. definição do glossário do Código Regulamentar).

8.2 Estimativa Orçamental – aplicável a taxa mínima no valor de **50,00€**, prevista no n.º 5, do artigo H/20.º do Regulamento de Taxas do Código Regulamentar.

9. Conclusão / proposta de decisão

Em face do exposto, propõe-se que o pedido seja encaminhado à reunião de Câmara para efeitos de consulta pública prévia a que se refere o n.º 2, do artigo 27.º RJUE, com redação atual dada pelo DL555/99 de 16 de dezembro, nos moldes do artigo B-1/21.º do Código Regulamentar de Vila Real”.

Em 04/08/2025 a **Diretora do DPGT** emitiu o seguinte parecer:

“Sr. Vereador,

Concordo.

Propõe-se o envio à reunião de Câmara Municipal, para deliberar a aprovação da abertura do período de discussão pública, nos termos propostos na informação”.

Por Despacho de 05/08/2025 o Vereador Adriano de Sousa remeteu o assunto à reunião do Executivo Municipal.-----

-----**DELIBERAÇÃO:** Submeter a discussão pública a alteração ao loteamento, nos termos da informação dos serviços. -----

- Processo nº 259/21

- Residência Sénior Dom Rodrigo, Lda.

- União de Freguesias de Mouços e Lamares

----- **10.** - Presente à reunião requerimento de Residência Sénior Dom Rodrigo, Lda. registado sob o nº 16749/25, datado de 04/08/2025, submetendo para apreciação do Executivo Municipal a emissão de uma declaração de não oposição à prorrogação do contrato provisório de fornecimento de energia elétrica por motivo de obra, sito na Rua do Galo – Alvites, União de Freguesias de Mouços e Lamares.

Traz a seguinte informação da Divisão de Gestão Urbanística:

“Introdução

Através do requerimento n.º 16749/25 de 04/08/2025, constante do processo n.º 259/21 o Requerente, Residência Sénior D. Rodrigo, vem solicitar a emissão de uma declaração de não oposição à prorrogação do contrato provisório de fornecimento de energia elétrica por motivo de obra.

Factos

O Requerente alega que instruiu junto da E-REDES um pedido para instalação do PT em 8/05/2025, tendo procedido ao pagamento dos respetivos encargos em 15/07/2025 no valor de 7 199.98€.

Mais alega que em resposta a E-REDES informou que o prazo de que dispõe para proceder à instalação do PT é de 6 meses e que esta situação se afigura incompatível com o início da atividade, o qual está previsto para 8/08/2025.

Refere também que já foram celebrados alguns contratos de prestação de serviços de alojamento para pessoas idosas com início em 8/08/2025.

Análise e conclusão

CH.
MZ

Considerando que, o processo em referência diz respeito a uma Estrutura Residencial para Pessoas Idosas (ERPI), com capacidade para 52 utentes;

Considerando que, a atividade a desenvolver tem uma função social, nomeadamente ao nível de acolhimento de pessoas idosas, garantindo as suas necessidades básicas e promovendo o seu conforto e bem-estar;

Considerando que, o início e continuação da atividade depende do fornecimento de energia elétrica de modo a permitir a prestação dos serviços necessários a garantir as boas condições dos utentes;

Considerando que, de acordo com informação do Requerente foram celebrados contratos de prestação de serviços de alojamento com utentes que terão início em 8/08/2025;

Considerando ainda, o interesse coletivo prosseguido pela atividade desenvolvida e de modo a evitar constrangimentos e transtornos a pessoas idosas que se encontram *de per si* numa situação fragilizada, bem como aos seus familiares,

Salvo melhor opinião, do ponto de vista municipal não se vê inconveniente na emissão da declaração solicitada, no sentido de garantir o fornecimento de energia elétrica à Estrutura Residencial para Pessoas Idosas, assegurando deste modo as condições necessárias à prestação dos serviços por parte do Requerente.

Por último, reitere-se ainda que a responsabilidade pelo bom funcionamento das instalações cabe ao Requerente”.

Em 05/08/2025 a **Diretora do DPGT** emitiu o seguinte parecer:

“Sr. Vereador,

Concordo.

Considerando os argumentos expostos pelo requerente e o tipo de equipamento social em causa, propõe-se a emissão da declaração requerida, nos termos propostos”.

Em 05/08/2025 o **Vereador Adriano Sousa** emitiu o seguinte Despacho:

“Considerando o teor da informação, o parecer da Sr^a Diretora e a urgência do tratamento do assunto face ao calendário de abertura, defiro nos termos propostos. Envie-se à reunião para ratificação”.-----

-----**DELIBERAÇÃO: Ratificar o Despacho do Vereador.**-----

- Processo nº 11/86**- SigmaLista – Soluções Tecnológicas e de Marketing, Lda.****- Freguesia de Vila Real**

----- 11. - Presente à reunião requerimento de SigmaLista – Soluções Tecnológicas e de Marketing, Lda., registado sob o nº 9525/25, datado de 07/05/2025, submetendo para apreciação do Executivo Municipal a apresentação de um pedido de alteração às especificações do lote 17 de alvará de loteamento, para efeitos de legalização da obra de alteração e ampliação realizada no decorrer da obra de construção de habitação unifamiliar, sita no Lote 17, do Loteamento Quinta do Tronco, Freguesia de Vila Real.

Traz a seguinte informação da Divisão de Gestão Urbanística:

“1. Introdução

Através do requerimento n.º 9525/25 de 07/05/2025 constante do processo de loteamento n.º 11/86 veio o requerente apresentar um pedido de alteração às especificações do lote 17 de alvará de loteamento, para efeitos de legalização da obra de alteração e ampliação realizada no decorrer da obra de construção de habitação unifamiliar, sita no Lote 17, do Loteamento Quinta do Tronco, Vila Real, cujo lote se encontra inscrito na matriz predial urbana sob o n.º 3013, com uma área total de 196,00m², área coberta de 96,00m² e área descoberta de 100,00m². Confronta a nascente com arruamento público.

2. Enquadramento da pretensão

O pedido apresentado tem enquadramento legal no disposto na al. a), do artigo 4.º do RJUE conjugado com o artigo 27.º do mesmo preceito legal.

3. Antecedentes

Alvará de Operação de Loteamento n.º 7/91 de 10/07/1996.

No seguimento do pedido apresentado, o mesmo foi submetido a discussão pública, sem que se tenha registado qualquer oposição ao pedido, nos termos da informação técnica de 14/05/2025, abaixo transcrita:

“4. Instrução do pedido**4.1 Documentos apresentados /em falta**

A instrução dos procedimentos de alteração ao alvará de licença de operação de loteamento devem observar o disposto artigo B-1/5.º do CRMVR e no n.º 15 da Portaria n.º 71.ºA/2024, de 27 de fevereiro com as necessárias adaptações.

4.2 Análise dos elementos instrutórios: nada a opor.**4.3 Georreferenciação: no âmbito do procedimento inicial.**



4.4 Legitimidade / Certidão de teor – o requerente faz o pedido na qualidade de proprietário.

5. Localização nos instrumentos de gestão territorial

5.1. Planta de Zonamento do PUCVR

- **Qualificação funcional - Solo urbano – Espaços Habitacionais Tipo I – Estruturado.**
- **Áreas de salvaguarda e risco – Zona 4 – Zona de Proteção do Aeródromo de Vila Real.**

5.2 PUVR - Carta de condicionantes / Servidões

- **Servidão do Património Cultural - Zona Especial de Proteção do Alto Douro Vinhateiro.**



6. Pareceres a entidades externas e serviços municipais

1. Pretensão isenta de consulta no âmbito da servidão aeronáutica ao abrigo da al. b), do n.º 3, do artigo 61.º do PUCVR.
2. Pretensão isenta de consulta no âmbito da Servidão do Património Cultural nos termos do disposto no n.º 2, do artigo único da Portaria 122/24 de 16 de janeiro.

7. Análise da pretensão

7.1 Caracterização da pretensão

A presente proposta de alteração às especificações do Lote 17 contempla um novo piso em cave (a legalizar) e a criação de mais um fogo, mantendo os 2 lugares de estacionamento no logradouro do lote.

7.2 Parâmetros urbanísticos

	N.º do Lote	Área do Lote (m²)	Área de Implantação (m²)	Área Bruta de Construção (m²)						Número de Pisos							
				Habitação		Com./Ser.		Estac.		Total		Habitação	Com./Ser.	Estac.	Acima da C.S.	Abaixo da C.S.	Total
				Área (m²)	N.º de Fogos	Área (m²)	N.º de Frações	Área (m²)	Área (m²)								
Licenciado	17	196,00	96,00	192,00	1	0,00	0	96,00	288,00	2	n.a.	1	3	0	3		
Proposto	17	196,00	96,00	384,00	2	0,00	0	0,00	384,00	4	0	n.a.	3	1	4		

7.3 Conformidade do projeto de arquitetura

A pretensão encontra-se em área do Plano de Urbanização de Vila Real.

7.3.1 Plano de Urbanização da Cidade de Vila Real - PUCVR

Disposições comuns de edificabilidade:

Artigo 12.º - Condições gerais de edificabilidade: nada a opor, no âmbito do pedido inicial.

Artigo 14.º - Condicionamentos estéticos, ambientais e paisagísticos: nada a opor, a edificação segue o alinhamento do arruamento e em termos construtivos apresenta-se adequada.

Artigo 15.º - Compatibilidade de usos e atividades: nada a opor, mantém-se o uso dominante de habitação previsto em loteamento sendo o uso de serviços compatível como aquele e com a envolvente.

Artigo 16.º - Estacionamento: os 2 lugares de estacionamento parecem-nos adequados ao número de fogos agora propostos e face às características da via pública do loteamento, podendo ser excepcionado os restantes dois lugares nos termos da al. c), do n.º 3.

Artigo 21.º - Preexistências: nada a opor, no âmbito da operação de loteamento.

Artigo 35.º - Anexo: não aplicável.

Artigo 37.º - Área para espaços verdes, equipamentos e infraestruturas de utilização coletiva – Parâmetros de dimensionamento e compensações:

Área de construção ampliada em cave para habitação pressupõe a cedência nos seguintes termos: $96,00 \text{ m}^2 \times 0.4 = 38,40 \text{ m}^2$.

Artigo 42.º - Espaços Habitacionais Tipo I – Estruturado – o acréscimo de área não se reflete em termos de índice de utilização e de impermeabilização do loteamento existente e consolidado.

A cêrcea mantém-se e altura máxima da fachada frontal.

Da análise do pedido não resultam desconformidades legais ou regulamentares.

7.3.2 Código Regulamentar (CRMVR)

Para efeitos de análise destacam-se os seguintes aspetos:

Artigo B-1/21.º - Alteração à licença de Loteamento/ consulta – a variação do número de fogos superior a 3% condiciona a previa consulta pública para efeitos de aprovação, nos termos do n.º 8, do artigo 27.º do RJUE.

Artigo B-1/29.º - Critérios Morfológicos e estéticos – nada a opor. A proposta não se traduz em sobrecarga em termos de infraestruturas locais.

Artigo B-1/65.º - Logradouro – nada a opor, estão garantidos os 20% de área permeável no tardoz.

Artigo B-1/68.º - Muros de vedação – não aplicável no âmbito do procedimento.

Artigo B-1/69.º - Alinhamento – nada a opor, a manter o alinhamento consolidado da preexistência.

Artigo B-1/73.º - Acessibilidade aos edifícios – no âmbito do programa de loteamento.

Da análise do pedido não resultam desconformidades legais ou regulamentares.

7.3.3 Outras Disposições Regulamentares

Remete-se o cumprimento de outras normas regulamentares e legislativas para o termo de responsabilidade dos autores dos projetos.

8. Cedências para Espaços Verdes, Equipamentos e Infraestruturas de Utilização Coletiva

A não cedência de área regulamentar fixada para o efeito pressupõem a compensação em numerário ao município nos termos do artigo H/25.º, no valor de 0,25xVPT (Valor Patrimonial Tributário do simulador tributário) = 0,25x4.670,00€ = 1.167,50€

Simulação do Valor Patrimonial Tributário

Tipo de Prédio	Terreno para Construção
Afetação	Habituação
Coefficiente de afetação	1,00
Coefficiente de localização	0,80
Valor base dos prédios edificados	€ 665,00
% Veap = percentagem do valor das edificações autorizadas ou previstas com terreno incluído	30,00%
Aa = área bruta privativa autorizada ou prevista	28,90 m ²
Ab = área bruta dependente autorizada ou prevista	0,00 m ²
Área de implantação	7,20 m ²
Área total do terreno	36,00 m ²
A = [Aa + Ab x 0,3] x Ca + Ac x 0,025 + Ad x 0,005	29,23 m ²
Valor Patrimonial Tributário	€ 4.670,00

O valor patrimonial tributário dos prédios urbanos apurado é arredondado para a dezena de euros imediatamente superior

9. Conclusão / Proposta de decisão

Face ao exposto, e para efeitos de aprovação do pedido propõe-se que o assunto seja remetido à reunião de câmara para efeitos de consulta pública, nos termos do n.º 5, do artigo B-1/21.º, do CRMVR, conjugado com os n.º 2 e n.º 8, do artigo 27º do DL 555/99 de 16 de Dezembro, na sua redação atual, em face da variação do n.º de fogos e área de construção superior a 3%.”

4. Encargos Urbanísticos:

4.1 Cedências para Espaços Verdes, Equipamentos e Infraestruturas de Utilização Coletiva

Cedência = 0,25x4.670,00€ = 1.167,50€ - aferido na informação técnica de 14/05/2025

4.2 – Taxa pela realização, reforço e manutenção de infraestruturas urbanísticas

$$TMU = K \times A \times C \times P = 0,005 \times 96,00 \text{ m}^2 \times 532,00 \text{ €} \times 0,50 = 127,68 \text{ €}$$

4.3. Estimativa orçamental – aplicável no âmbito da legalização das obras de alteração e ampliação.

4.4 – Taxa de emissão de aditamento ao Alvará de Loteamento – 100,00€.

5. Conclusão

Em face do exposto, a pretensão reúne condições de ser deferido devendo o pedido ser remetido à reunião de câmara para efeitos de aprovação.

Posteriormente, que o Requerente deve ser notificado para no prazo de 1 ano vir requerer a emissão do aditamento ao alvará de loteamento após pagamento das taxas administrativas aplicáveis”.

Nota:

(1) Nos termos do n.º 6 do artigo 10.º do Regime Jurídico de Urbanização e Edificação aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99 de 16 de dezembro, na sua redação atual, qualquer irregularidade que seja detetada nos termos de responsabilidade apresentados pelos técnicos no que respeita ao cumprimento das normas legais e regulamentares aplicáveis, bem como à conformidade dos projetos apresentados com os planos municipais de ordenamento do território aplicáveis ou licença, de loteamento quando exista, serão imediatamente comunicadas à respetiva associação pública de natureza profissional onde o técnico está inscrito ou ao organismo público legalmente reconhecido no caso dos técnicos cuja atividade não esteja abrangida por associação pública para os devidos efeitos legais”.

Em 04/08/2025 a **Diretora do DPGT** emitiu o seguinte parecer:

“Sr. Vereador,

Concordo.

Propõe-se o envio à reunião da Câmara Municipal, para deliberar o deferimento do pedido de alteração ao loteamento, nos termos da informação”.

Em 05/08/2025 o **Vereador Adriano Sousa** emitiu o seguinte Despacho:

“À reunião para aprovação, decorrido que está o período de discussão pública”.-----

-----**DELIBERAÇÃO: Aprovar a alteração ao loteamento, nos termos da informação dos serviços.**-----

- **Processo nº 22/24**

- **Flaviarte – Industria Flaviense de Artefactos de Cimento, Lda.**

- **União de Freguesias de Adoufe e Vilarinho da Samardã**

----- **12.** - Presente à reunião requerimento de Flaviarte – Industria Flaviense de Artefactos de Cimento, Lda. registado sob o nº 10254/25, datado de 14/05/2025, submetendo para apreciação do Executivo Municipal a apresentação de elementos

relativos a um pedido de informação prévia de uma operação urbanística de loteamento, na Estrada do Coêdo/EN2, Gravelos, União de Freguesias de Adoufe e Vilarinho da Samardã.

Traz a seguinte informação da Divisão de Gestão Urbanística:

“1. INTRODUÇÃO

Através do requerimento n.º 10254/25, datado de 2025/05/14, constante do processo n.º 22/24 vem o requerente apresentar elementos relativos a um **pedido de informação prévia de uma operação urbanística de loteamento**, na Estrada do Coêdo/EN2, Gravelos, União de Freguesias de Adoufe e Vilarinho da Samardã, concelho de Vila Real, nos seguintes prédios:

- Prédio inscrito na matriz predial rústica sob o n.º 2387 e descrito na Conservatória de Registo Predial sob o n.º 1104/19951214 da freguesia de Adoufe;
- Prédio inscrito na matriz predial rústica sob o n.º 2336 e descrito na Conservatória de Registo Predial sob o n.º 1610/19990423 da freguesia de Adoufe;
- Prédio inscrito na matriz predial rústica sob o n.º 2385 e descrito na Conservatória de Registo Predial sob o n.º 1103/19951214 da freguesia de Adoufe;
- Prédio inscrito na matriz predial rústica sob o n.º 2389 e descrito na Conservatória de Registo Predial sob o n.º 1535/19981211 da freguesia de Adoufe;
- Prédio inscrito na matriz predial rústica sob o n.º 2390 e descrito na Conservatória de Registo Predial sob o n.º 1621/19990518 da freguesia de Adoufe;
- Prédio inscrito na matriz predial rústica sob o n.º 2386 e descrito na Conservatória de Registo Predial sob o n.º 1838/20010313 da freguesia de Adoufe.

A área total das seis parcelas de acordo com a soma da área constante nas Certidões Permanentes é de 11.095,00 m² e de acordo com o Levantamento topográfico é de 17.300,00 m², sendo a diferença a regularizar posteriormente aquando o momento de licenciamento.

2. ENQUADRAMENTO DA PRETENSÃO

A operação urbanística enquadra-se no artigo 14º do RJUE.

3. ANTECEDENTES

A parcela em causa atualmente é ocupada pela indústria / fábrica de artefactos de cimento, tendo as edificações existentes sido licenciadas através dos seguintes processos:

- Proc. n.º 606/74 - Licença de utilização de dois edifícios, um destinado a escritórios com 163m² e a instalações industriais com 797,89m²;
- Proc. n.º 405/79 – Licença de utilização n.º 124/96: pavilhão industrial com 284,20m²;
- Proc. n.º 86/00 – Pedido de licenciamento de uma unidade industrial constituída por dois edifícios: edifício 1 com 2880m² destinado a arrumos: edifício 2 com 2520m² destinado à produção, 54 lugares de estacionamento.
- Proc. n.º 14/22 - pedido de informação prévia sobre uma operação urbanística de impacte semelhante a loteamento, o qual foi indeferido.

- Requerimento n.º 10121/24: parecer desfavorável;
- Requerimento n.º 15931/24: pedido de prorrogação de prazo por 90 dias, o qual foi deferido.
- Requerimento n.º 21638/24: parecer desfavorável;
- Requerimento n.º 4009/25: pedido de prorrogação de prazo por 90 dias, o qual foi deferido.
- Requerimento n.º 6111/25: parecer desfavorável.

4. INSTRUÇÃO DO PEDIDO

4.1 Documentos apresentados:

A instrução dos procedimentos de informação prévia para realização de uma operação de loteamento deve observar o disposto no ponto 7.º do anexo I, da Portaria n.º 113/2015 de 22 de abril e no artigo B – 1/5.º e Anexo II do CRMVR.

5. INSTRUÇÃO DO PEDIDO

5.1 Documentos apresentados:

A instrução dos procedimentos de informação prévia para realização de uma operação de loteamento deve observar o disposto no ponto 7.º do anexo I, da Portaria n.º 113/2015 de 22 de abril e no artigo B – 1/5.º e Anexo II do CRMVR.

5.2 Análise dos elementos apresentados:

Os elementos apresentados encontram-se em conformidade com a legislação aplicável.

5.3 Georreferenciação:

Segundo a análise dos Serviços de Planeamento e Mobilidade, o levantamento topográfico e a implantação sobre levantamento topográfico encontram-se devidamente georreferenciados.

5.4 Legitimidade/Certidão da Conservatória do Registo Predial:

O requerente faz o pedido na qualidade de proprietário.

6. LOCALIZAÇÃO NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL

6.1 Carta de Ordenamento do Plano Diretor Municipal

De acordo com a Carta de Ordenamento do PDM de Vila Real, a área objeto de pretensão tem o seguinte enquadramento:

- Solo urbano – Área consolidada com dominância de habitação unifamiliar tipo HU2.

6.2 Carta de Condicionantes do Plano Diretor Municipal / Servidões

A parcela confronta com a estrada nacional n.º 2, tendo-se solicitado parecer às Infraestruturas de Portugal.

7. PARECERES DAS ENTIDADES EXTERNAS E SERVIÇOS MUNICIPAIS

Para o presente procedimento foram consultadas as Infraestruturas de Portugal, tendo a mesma entidade emitido parecer favorável condicionado que se encontra anexado no final da presente informação.

dk.
B

Para além disso, foram também consultados os SPM, tendo os mesmos serviços proposto parecer favorável.

8. ANÁLISE DA PRETENSÃO

8.1 Caracterização da parcela

A parcela para a qual o requerente pretende informação para a realização de uma operação de loteamento que corresponde aos artigos rústicos n.º 2387, 2336, 2385, 2389, 2390, n.º 2388 e n.º 2386, cujas descrições da Conservatória do Registo Predial se encontram mencionadas no ponto 1 da presente informação, cuja soma das áreas será retificada posteriormente, têm as seguintes especificidades:

a) O artigo rústico n.º 2387, com 2.405,00 m², possui as seguintes confrontações:

Norte: Flaviarte – Indústria Flaviense de artefactos de Cimento, S.A.;
Sul: Flaviarte – Indústria Flaviense de artefactos de Cimento, S.A.;
Nascente: Estrada;
Poente: Flaviarte – Indústria Flaviense de artefactos de Cimento, S.A.;

b) O artigo rústico n.º 2336 com 1.360,00 m², possui as seguintes confrontações:

Norte: Flaviarte – Indústria Flaviense de artefactos de Cimento, S.A.;
Sul: Flaviarte – Indústria Flaviense de artefactos de Cimento, S.A.;
Nascente: Estrada;
Poente: Flaviarte – Indústria Flaviense de artefactos de Cimento, S.A.;

c) O artigo rústico n.º 2385 com 1.100,00 m², possui as seguintes confrontações:

Norte: Flaviarte – Indústria Flaviense de artefactos de Cimento, S.A.;
Sul: Flaviarte – Indústria Flaviense de artefactos de Cimento, S.A.;
Nascente: Estrada;
Poente: Flaviarte – Indústria Flaviense de artefactos de Cimento, S.A.;

d) O artigo rústico n.º 2389 com 3.180,00 m², possui as seguintes confrontações:

Norte: Flaviarte – Indústria Flaviense de artefactos de Cimento, S.A.;
Sul: Estrada de Coedo;
Nascente: Estrada;
Poente: Flaviarte – Indústria Flaviense de artefactos de Cimento, S.A.;

e) O artigo rústico n.º 2390 com 1.960,00 m², possui as seguintes confrontações:

Norte: Estrada de Paredes;
Sul: Flaviarte – Indústria Flaviense de artefactos de Cimento, S.A.;
Nascente: Estrada Nacional n.º 2;

Poente: Flaviarte – Indústria Flaviense de artefactos de Cimento, S.A.;

f) O artigo rústico n.º 2388 com 1.110,00 m², possui as seguintes confrontações:

Norte: Flaviarte – Indústria Flaviense de artefactos de Cimento, S.A.;

Sul: Flaviarte – Indústria Flaviense de artefactos de Cimento, S.A.;

Nascente: Estrada;

Poente: Flaviarte – Indústria Flaviense de artefactos de Cimento, S.A.;

g) O artigo rústico n.º 2386 com 1.090,00 m², possui as seguintes confrontações:

Norte: Flaviarte – Indústria Flaviense de artefactos de Cimento, S.A.;

Sul: Flaviarte – Indústria Flaviense de artefactos de Cimento, S.A.;

Nascente: Estrada;

Poente: Flaviarte – Indústria Flaviense de artefactos de Cimento, S.A.;

8.2 Caracterização da pretensão

A parcela onde se pretende a operação de loteamento encontra-se inserida em solo urbano, nomeadamente “Área consolidada com dominância de habitação unifamiliar tipo HU2”, sendo o uso a que se destina a pretensão compatível com o art. 45.º do regulamento do PDM.

Atualmente, a parcela é ocupada com uma indústria de artefactos de cimento, sendo o objetivo da operação urbanística a criação de 16 lotes destinados habitações unifamiliares de tipologia T4 e 1 lote destinado a uma habitação de tipologia T2.

É proposta ainda a criação de uma zona verde que servirá como uma barreira entre a zona habitacional e a zona industrial existente na parcela de momento, a qual será desmantelada posteriormente.

O loteamento será efetuado numa só fase, efetuando-se posteriormente o desmantelamento do equipamento industrial atualmente existente na parcela de forma progressiva, uma vez que o mesmo se encontra noutra caderneta predial, indo efetuar-se posteriormente pedido para o efeito uma vez que pertence ao mesmo requerente.

8.3 Parâmetros e aspetos urbanísticos propostos

Dados gerais do terreno	(m ²)
Área total do terreno	17.300,00
Área a Lotear	10.254,20
Área total de Impermeabilização	2.738,00
Área Bruta de Construção	2.742,80
Área Total de Construção	2.742,80
Área Total de Arruamentos + Passeios + Estacionamento	2.928,80
Espaço para espaços verdes e equipamento de utilização coletiva	4.117,00
Área Total de Cedência para Domínio Municipal	7.645,80
% de impermeabilização total da parcela a lotear	15,83%
Índice de utilização bruto da parcela total a lotear	0,16

8.4 Conformidade do projeto de arquitetura:**8.4.1 Plano Diretor Municipal (PDM)****a) Artigo 12º - Compatibilidade de Usos**

Nos termos do artigo 12º, do Regulamento do PDM, em qualquer prédio, localizado em solo rural ou solo urbano, só podem ser autorizadas atividades compatíveis com o uso dominante e estatuto de utilização estabelecidos no Regulamento do PDM, para a categoria de espaço em que se localizem, sem prejuízo do disposto no PROF do Douro. São razões suficientes de incompatibilidade com o uso em solo urbano, fundamentando a recusa de licenciamento, autorização ou aprovação as utilizações, ocupações ou atividades a instalar que deem lugar à produção de ruídos, fumos, cheiros ou resíduos que afetem as condições de salubridade ou dificultem a sua melhoria, que perturbem gravemente as condições de trânsito e estacionamento ou provoquem movimentos de cargas e descargas que prejudiquem as condições de utilização da via pública e o ambiente local, acarretem agravados riscos de incêndio ou explosão ou correspondam a outras situações de incompatibilidade que a lei específica considere como tal, como, por exemplo, as constantes no Regulamento do Exercício da Atividade Industrial e no Regulamento Geral do Ruído.

Considerando que todos os edifícios pertencentes a esta operação urbanística se destinam a habitação unifamiliar, nada há a referir.

b) Artigo 14.º - Condições de edificabilidade

Nos termos do artigo 14º, do Regulamento do PDM, é condição necessária para que um terreno seja considerado apto à edificação, seja qual for o tipo ou utilização do edifício, que satisfaça, cumulativamente, as seguintes exigências mínimas:

- A sua dimensão, configuração e circunstâncias topográficas, sejam adaptadas ao aproveitamento previsto, em boas condições de funcionalidade e economia;
- Quando o terreno se situe em solo urbano, seja servido por via pública pavimentada e com faixa de rodagem dimensionada em acordo com as exigências de segurança contra incêndio em edifícios, exceto nos casos de arruamentos existentes e considerados pela Câmara Municipal a manter, e servido ainda por redes públicas de abastecimento de água e de eletricidade.

A parcela apresentada no presente pedido tem uma configuração e dimensões necessárias e suficientes para a operação urbanística pretendidas.

Todas as edificações ficarão servidas por arruamento público a criar e o local é servido por todas as infraestruturas mínimas necessárias, para dar cumprimento à norma referida.

c) Artigo 15.º - Forma dos lotes ou parcelas

Nos termos do artigo 15º do Regulamento do PDM, no licenciamento de construções não são aceitáveis situações de interioridade, alinhamentos e afastamentos de fachadas dissonantes dos existentes ou dos previsíveis, por força da configuração do terreno, sem prejuízo do definido no artigo 26.º

Nenhuma das edificações propostas ficará em situação de interioridade, pelo que nada a referir.

d) Artigo 21º - Estacionamento

De acordo com o artigo 21º do Regulamento do PDM, nos edifícios para habitação unifamiliar e bifamiliar, deve ser criada uma área de estacionamento equivalente a dois lugares de estacionamento por fogo no interior do edifício ou parcela de terreno.

Relativamente ao estacionamento privado, estão previstas 17 habitações unifamiliares pelo que são necessários:

Habitação Unifamiliar: $17 \times 2 = 34$ lugares

Estes lugares de estacionamento privado são garantidos dentro de cada um dos lotes, conforme peças desenhadas.

Relativamente ao estacionamento público, são necessários 17 lugares para dar cumprimento ao ponto n.º 4 do art.º 21 do regulamento do RPDM (50% dos lugares privados).

Verificam-se 29 lugares, pelo que, da análise do pedido, não resultam desconformidades legais ou regulamentares.

Contudo, salienta-se que alguns lugares deverão ser retirados/redistribuídos, de acordo com o parecer dos SPM no que diz respeito à proximidade das passadeiras.

e) Artigo 47º - Edificabilidade em Espaços Urbanos Tipo HU2

A parcela do requerente possui uma área total de 17.300,00 m².

Considerando o n.º 2 do artigo 47º, do Regulamento do PDM, em Espaços Urbanos Tipo HU2 no caso de operação de loteamento, o índice de utilização bruto será de 0,45 e a área máxima de impermeabilização de 50 % da área total do terreno objeto de loteamento.

A proposta apresenta uma área total de impermeabilização de 2.738,00 m² e uma área bruta de construção de 2.742,80 m².

Considerando a área da parcela a lotear com 17.300,00 m²., temos uma percentagem de impermeabilização de 15,83% e um índice de utilização de 0,16, parâmetros estes que se encontram dentro do permitido para a operação urbanística pretendida.

8.4.2 Áreas de Cedência e Compensações

De acordo com a alínea b), do n.º 1, do artigo 78º, do Regulamento do PDM, nas operações de loteamento e nas situações equivalentes definidas em Regulamento Municipal de Edificação e Urbanização, de acordo com o artigo 43.º do RJUE, na sua atual redação, no caso de o loteamento ser para habitações unifamiliares, há a necessidade de prever para Espaços Verdes e Equipamento de Utilização Coletiva uma área equivalente a:

- Habitação em moradia unifamiliar: 63 m²/fogo;

Desse modo, temos:

- Habitação em moradia unifamiliar: $63 \text{ m}^2/\text{fogo} \times 17 = 1.071,00 \text{ m}^2$;

É proposta a cedência de uma área de 4.117,00 m² para espaços verdes e equipamentos de utilização coletiva, pelo que nada há a referir.

8.4.3. Infraestruturas Viárias

Reitera-se o conteúdo do parecer dos SPM neste ponto.

8.4.4. Código Regulamentar do Município de vila Real (CRMVR)

Da análise do pedido não resultam desconformidades legais ou regulamentares.

8.4.5 Outras Disposições Regulamentares

Nos termos do n.º 8 do art.º 20 do RJUE, remete-se o cumprimento das restantes normas aplicáveis para o termo de responsabilidade do técnico autor do projeto.

9. CONCLUSÃO

Em face do exposto, propõe-se a emissão de parecer favorável relativamente à pretensão apresentada pelo Requerente, sendo que a figura a seguir posteriormente é a de um Licenciamento (da Operação de Loteamento).

Mais se informa que, aquando a entrada do pedido de licenciamento deverá a questão da retificação de áreas (Certidão Permanente resultante da anexação dos artigos e em concordância com a área total da operação urbanística) estar em conformidade.

Mais se informa que, nos termos do artigo 17.º do RJUE a presente informação previa favorável apenas vincula as entidades competentes na decisão sobre um eventual pedido de licenciamento e no controlo sucessivo de operações urbanísticas sujeitas a comunicação prévia, no caso de o pedido ser efetuado no prazo de dois anos”.

Em 06/08/2025 a **Diretora do DPGT** emitiu o seguinte parecer:

“Sr. Vereador,

Concordo.

Propõe-se enviar à reunião do Executivo Municipal, para deliberar a aprovação do pedido de informação prévia relativo a uma operação de loteamento, devendo, no entanto ficar condicionada à não aceitação da proposta de cedência para espaços verdes e de utilização coletiva, tratando-se de uma zona rural prevista para habitações unifamiliares”.

Em 06/08/2025 o **Vereador Adriano Sousa** emitiu o seguinte Despacho:

“Concordo com os termos propostos no parecer da Srª Diretora.

Envie-se à reunião para deliberação”.-----

-----**DELIBERAÇÃO: Aprovar o pedido de informação prévia relativo a uma operação de loteamento, nas condições da informação dos serviços.**-----

- Processo n.º 62/25

- Racio Real – Promoção Imobiliária, Lda.

- Freguesia de Vila Real

----- **13.** - Presente à reunião requerimento de Racio Real – Promoção Imobiliária, Lda. registado sob o n.º 16714/25, datado de 01/08/2025, submetendo para apreciação do Executivo Municipal um pedido de informação prévia sobre a possibilidade de proceder à realização de uma operação de loteamento, numa parcela localizada da Rua Eng. Joaquim Botelho de Lucena, Freguesia de Vila Real.

Traz a seguinte informação da Divisão de Gestão Urbanística:

“1. INTRODUÇÃO

Através do requerimento 16714 de 2025.08.01, constante do processo n.º 62/25, vem o Requerente solicitar um pedido de informação prévia sobre a possibilidade de proceder à realização de uma operação de loteamento, numa parcela localizada da Rua Eng. Joaquim Botelho de Lucena, inscrita na matriz predial mista sob os artigos urbanos n.º 1829, 2330, 2352 e artigo rústico n.º 323, escrito na Conservatória do Registo Predial 765/19961217, da freguesia da Cidade de Vila real.

A área total da parcela é de 92.360,00 m², com uma superfície coberta de 380,00 m².

2. ENQUADRAMENTO LEGAL

A pretensão apresentada pelo Requerente tem enquadramento legal na al c) do n.º 2 do artigo 4.º e nos artigos 14.º e ss do RJUE.

3. ANTECEDENTES

Processo 8/22 que não foi dada continuidade.

4. INSTRUÇÃO DO PEDIDO

4.1 Documentos apresentados

A instrução dos procedimentos de pedido de informação prévia para realização de uma operação de loteamento, deve observar o disposto na portaria n.º 71-A/2024 de 27 de Fevereiro.

São apresentados todos os elementos previstos, pelo que nada a referir.

4.2 Análise dos elementos apresentados

Os elementos apresentados encontram-se em conformidade com a legislação aplicável.

4.3 Georreferenciação



Nada a referir.

4.4 Legitimidade / Certidão da Conservatória do Registo Predial

O Requerente faz o pedido na qualidade de proprietário, de acordo com as Certidões da Conservatória do Registo Predial apresentadas.

5. LOCALIZAÇÃO NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL

5.1 Carta de Zonamento do PUCVR

O prédio para onde é pretendida a presente informação prévia, encontra-se, de acordo com a Planta de Zonamento do PUCVR, classificada como Solo Urbano na categoria de Espaços Habitacionais e subcategoria de Tipo II Estruturado + Espaços Agrícolas.

A operação incide sobre o espaço urbano.

5.2 Carta de condicionantes / Servidões

O prédio objeto do presente pedido, encontra-se, de acordo com a Carta de Condicionantes do PUCVR, inserido em ZEP, Zona de Proteção do Aeródromo, bem como Drenagem de esgotos – rede em alta.

6. PARECERES DAS ENTIDADES EXTERNAS E SERVIÇOS MUNICIPAIS

a) **ZEP Alto Douro Vinhateiro** – Nos termos da Portaria n.º 122/2024 de 16 de Janeiro, deixou de haver lugar a emissão de parecer, no entanto em sede de licenciamento, visto que a operação urbanística se encontra em zona sensível e a sua área é superior a 2ha, o processo estará sujeito a análise de impacto ambiental.

b) **ANAC – Autoridade Nacional de Aviação Civil** – Considerando que as edificações não ultrapassa a altitude de 598,00 metros, a pretensão não carece de parecer.

c) **AdIN - Drenagem de esgotos – Rede em Alta** – Carece de parecer da ADIN em sede de Projeto de infraestruturas

7. ANÁLISE DA PRETENSÃO

7.1. Caracterização da parcela

A parcela para a qual o requerente pretende informação para a realização de uma operação de loteamento, possui uma área de 94.618,00 m², dos quais 39.360,00 m² estão classificados como zona urbana.

O terreno do requerente, confina de Norte, nascente e Poente com via pública e a Sul com Ribeiro.

7.2 Caracterização da pretensão

A parcela onde se pretende a implantação dos lotes, encontra-se inserida em espaço urbano e apresenta um ligeiro declive no sentido Norte/Sul, o qual permite a implantação das edificações sem que haja grande movimento de terras.

São pretendidos 9 lotes, sendo 8 destinados a habitação coletiva e 1 destinado a comércio e serviços.

Os edifícios destinados a habitação coletiva terão 5 pisos acima da cota de soleira e o edifício destinado a comércio e serviços terá 1 piso acima da referida cota.

O arruamento existente a Norte sofrerá intervenção para que fiquem criadas todas as condições necessárias para a utilização pretendida.

A parcela restante que se encontra fora do espaço urbano, não sofrerá qualquer alteração.

7.3 Parâmetros e aspetos urbanísticos propostos

Dados gerais do terreno	(em m ²)
Área total do terreno	94 618,00
Área total a lotear	39 360,00
Área total dos lotes	25 945,00
Área de arruamentos + passeios + estacionamento	6 300,00
Espaço para espaços verdes e equipamento de utilização coletiva	7 115,00
Ocupação proposta	
Área de implantação total dos lotes (m ²)	11 915,00
Área de construção total dos lotes (m ²)	60,06
Área total a ceder ao domínio público (m ²)	7 115,00
Área total de Impermeabilização (m ²)	18 215,00
% De impermeabilização total	46,28
Índice de utilização bruto	1,00

7.4 CONFORMIDADE DO PEDIDO

7.4.1 Plano de Urbanização da Cidade de Vila Real

São aplicáveis as seguintes normas do Regulamento do PU:

a) Artigo 12.º - Condições gerais de edificabilidade

Nos termos do artigo 12.º, do Regulamento do PU, a edificação num terreno depende da verificação cumulativa, que sua dimensão, configuração e circunstâncias topográficas sejam adequadas ao aproveitamento pretendido, em boas condições de acessibilidade e integração paisagística.

Quando o terreno se situe em solo rústico, seja servido por via pública e possua ou seja garantido que venha a possuir infraestruturas próprias com soluções adequadas às suas características e quando o terreno se situe em solo urbano, seja servido por via habilitante e, no mínimo, com infraestruturas públicas de abastecimento de água e drenagem de águas residuais.

A parte da parcela objeto da pretensão encontra-se inserida em solo urbano e possui as dimensões, configuração e todas as infraestruturas mínimas para a utilização pretendida, pelo que nada a referir.

b) Artigo 14.º - Condicionamentos estéticos, ambientais e paisagísticos

De acordo com o artigo 14.º, do Regulamento do PU, para garantir uma correta integração na envolvente, ou para proteção e promoção dos valores culturais, arquitetónicos, ambientais e paisagísticos, a Câmara Municipal impõe condicionamentos de ordem arquitetónica, construtiva, estética ou ambiental, designadamente, no que respeita à implantação das edificações, nomeadamente aos alinhamentos, recuo, afastamento e profundidade, à volumetria das construções e ao seu aspeto exterior, no que respeita à ocupação ou impermeabilização do solo, bem como à alteração do coberto vegetal e à mobilização de solos, com alteração da sua morfologia.

Não se vê inconveniente nas implantações e volumetrias propostas.

c) Artigo 16º - Estacionamento

De acordo com o artigo 16º, do Regulamento do PU, para a utilização pretendida são necessários 414 lugares de estacionamento privados, 261 lugares de estacionamento para o uso habitacional e 153 lugares de estacionamento para o uso de comércio/serviços.

No interior dos lotes são previstos 726 lugares pelo que nada a referir.

No que respeita ao número de lugares de estacionamento públicos, são necessários 30% dos lugares privados destinados ao uso habitacional e 20% dos lugares de estacionamento destinados ao uso de comércio e serviços, ao que corresponde no total 110 lugares de estacionamento público.

São previstos 145 lugares de estacionamento públicos.

No estacionamento público, estão propostos 7 lugares destinados a pessoas com mobilidade condicionada e 2 para veículos elétricos, cuja distribuição se considera adequada.

As dimensões mínimas dos lugares, de 2,50 x 5,00 ml, consideram-se adequadas, estando também os lugares de mobilidade condicionada servidos por faixas dedicadas de 1,00 ml de largura. O pavimento será semi-permeável, em paralelo de granito, que se considera adequado para a utilização prevista.

É ainda de referir que a proposta de criação de lugares de estacionamento perpendiculares às áreas de circulação viária poderá criar constrangimentos e situações de risco nos momentos de entrada e saída dos referidos lugares, devido ao espaço de manobra necessário, conforme o Manual de Planeamento das Acessibilidades e da Gestão Viária – 09 – Estacionamento, documento elaborado pela CCDR-N, devendo a proposta ter estes aspetos em consideração.

d) Artigo 43.º - Regime de edificabilidade – Tipo II

De acordo com o artigo n.º 43º, do Regulamento do PUCVR, nos espaços habitacionais Tipo II, estruturados e no caso de operações de loteamento, índice de utilização e da altura da fachada não podem ser superiores, respetivamente, a 1,0 e 17 metros ou 5 pisos acima da cota de soleira e a percentagem máxima de impermeabilização é de 75 %.

A proposta prevê edifícios com 5 pisos, o índice de utilização 1 e uma percentagem de impermeabilização de 46,28%.

Estando a proposta dentro do permitido, nada a referir.

7.4.2 Áreas de Cedência e Compensações

De acordo com artigo n.º 37º, do Regulamento do PUCVR, nas operações de loteamento, devem prever-se áreas destinadas à implantação de espaços verdes, equipamentos e infraestruturas de utilização coletiva.

A área global do conjunto das parcelas destinadas a espaços verdes e equipamentos de utilização coletiva a que se refere o número anterior não poderá ser inferior a 0,30 m²/m² da área de construção destinada a indústria e armazéns ou 0,40 m²/m² da área de construção destinada a outros usos.

A não previsão das parcelas que decorram da aplicação dos parâmetros indicados e para os fins referidos apenas pode ser dispensada ou ter áreas inferiores em situações devidamente justificadas, se for comprovada a impossibilidade de correta inserção urbanística face às condições funcionais e características físicas da envolvente, se a dimensão ou configuração da parcela seja claramente insuficiente ou desadequada para a concretização destes espaços ou se a

dotação existente na envolvente de espaços verdes e ou equipamentos públicos garanta a satisfação das necessidades geradas pela operação urbanística.

Através do despacho à informação interna do DPGT n.º 9/2022 de 2022.07.11, datado de 2022.07.18, foi aceite a proposta de uniformizar a interpretação e aplicação dos conceitos subjacentes aos PMOT, nomeadamente, e no âmbito do Plano de Urbanização da Cidade de Vila Real (PUCVR), aplicar a definição de área de construção do artigo 13.º, à área de construção a aplicar no regime de cedências de espaços verdes e de utilização coletiva, que consta dos artigos 37.º e 38.º do Regulamento do PUCVR.

Na proposta apresentada, temos uma área de bruta de construção total de 39.359,50 m², o que leva à necessidade de prever uma área total de 15.743,80 m² de área destinada a espaços verdes e equipamento de utilização coletiva.

É proposta uma cedência para Espaços Verdes de 7.115,00 m². Contemplando a operação urbanística usos de habitação e comércio/serviços, a parcela a ceder para canteiro público com 291,00 m², como não possui uma área mínima de 500,00 m², não deverá ser considerada como área de cedência para efeitos do cálculo das compensações.

Não sendo proposta a cedência de toda a área necessária, estando em falta 8.919,80 m², mesma poderá ser compensada em numerário.

Assim, nos termos da alínea b), do n.º 1, do artigo H/25º, a não cedência de áreas para espaços verdes e equipamentos de utilização coletiva está sujeita ao pagamento de uma compensação, cujo valor é o correspondente a 0,25 vezes o VPT-Valor Patrimonial Tributário desse terreno, calculado nos termos do Código do IML, para o ano em causa.

Para o presente processo o valor a pagar corresponde a 326.417,50 €.

7.4.3. Infraestruturas Viárias

As infraestruturas viárias propostas para o local, que compreendem as áreas de circulação viária, estacionamento e passeios, apresentam a figura de via distribuidora principal existente (conforme definido no PUCVR) e acesso local proposto. A proposta prevê o reperfilamento e alargamento da Rua Eng. Joaquim Botelho de Lucena, regularizando o seu traçado, e a criação de um novo arruamento com apenas um sentido de circulação, que contorna o lote 1 pelos lados poente e sul e que permite a reversão do sentido de marcha sem constrangimentos ou manobras adicionais para o regresso à Rua Eng. Joaquim Botelho de Lucena.

a) Áreas de Circulação Viária

Relativamente à Rua Eng. Joaquim Botelho de Lucena, que manterá os dois sentidos de trânsito na quase totalidade da sua extensão, é proposta uma largura total de 7,00 ml, com 3,50 ml para cada sentido de trânsito, cumprindo o estabelecido no artigo 64.º do RPUCVR. O novo arruamento proposto a poente e sul do lote 1, de sentido único, apresenta uma largura constante de 5,50 ml, e permite uma articulação adequada com o troço da Rua Eng. Joaquim Botelho de Lucena atualmente sem saída, complementado pelas ligações com a Av. da Universidade (existente) e com o Bairro Dr. Sá Carneiro (a realizar). O pavimento será impermeável, em tapete betuminoso, que se considera adequado para a utilização prevista. Devem ainda, em fase posterior, ser previstos mais pontos de atravessamento pedonal (passadeiras) a intervalos e em locais adequados.

b) Passeios

Os passeios apresentam larguras variáveis, com um mínimo de 1,50 ml no lado norte do lote 1, sendo que os passeios ao longo dos lotes 2 a 9 apresentam uma largura de 3,00 ml, nos quais se

inserem as caldeiras de árvores propostas. Nestes pontos deve prever-se uma largura útil mínima de 2,00 ml, podendo optar-se por soluções que viabilizem as caldeiras como espaço útil pedonal. O pavimento dos passeios será semi-permeável, em pedra de chão, que se considera adequado para a utilização prevista.

7.4.4 Código Regulamentar do Município de Vila Real (CRMVR)

Nada a referir.

7.4.5 Outras Disposições Regulamentares

Nos termos do n.º 8 do art.º 20 do RJUE, remete-se o cumprimento das restantes normas aplicáveis para o termo de responsabilidade do técnico autor da presente proposta.

8. CONCLUSÃO / PROPOSTA DE DECISÃO

Em face do exposto, propõe-se a emissão de parecer favorável relativamente à pretensão apresentada pelo Requerente.

Mais se informa que, nos termos do artigo 17.º do RJUE a presente informação prévia favorável apenas vincula as entidades competentes na decisão sobre um eventual pedido de licenciamento desde que este seja apresentado no prazo de dois anos a contar da data da notificação da presente informação”.

Em 06/08/2025 a **Diretora do DPGT** emitiu o seguinte parecer:

“Sr. Vereador,

Concordo.

Propõe-se o envio à reunião do Executivo Municipal, para deliberar a aprovação do presente Pedido de Informação Prévia de uma operação de loteamento, nos termos propostos na informação”.

Por Despacho de 06/08/2025 o **Vereador Adriano de Sousa** remeteu o assunto à reunião do Executivo Municipal.-----

-----**DELIBERAÇÃO: Aprovar o pedido de informação prévia relativo a uma operação de loteamento, nos termos da informação dos serviços.**-----

- **Processo n° 2/89**

- **Manuel Fernando Pinto Varandas**

- **União de Freguesias de Adoufe e Vilarinho da Samardã**

----- **14.** - Presente à reunião requerimento de Manuel Fernando Pinto Varandas registado sob o n° 10248/25, datado de 14/05/2025, submetendo para apreciação do

Executivo Municipal um aditamento a fim de poder regularizar algumas obras executadas sem qualquer licença de construção, nomeadamente os anexos existentes no interior do lote n.º 3, sito em Gravelos, União de Freguesia Adoufe e Vilarinho da Samardã.

Traz a seguinte informação da Divisão de Gestão Urbanística:

“1. INTRODUÇÃO

Através dos requerimentos n.º 22656 de 2024.12.17 e 10248 de 2025.05.14, constantes do processo de loteamento n.º 2/89, vem o requerente apresentar um aditamento a fim de poder regularizar algumas obras executadas sem qualquer licença de construção, nomeadamente os anexos existentes no interior do lote n.º 3.

2. ENQUADRAMENTO DA PRETENSÃO

A presente operação urbanística está sujeita a licenciamento, enquadrada na alínea a), do n.º 2, do artigo 4º, do RJUE.

3. ANTECEDENTES

Alvará de loteamento n.º 2/89.

Aditamento ao alvará de loteamento n.º 2/89 emitida em 1991.10.11.

4. INSTRUÇÃO DO PEDIDO

4.1 Documentos apresentados

São apresentados os elementos na portaria n.º 71-A/2024 de 27 de Fevereiro

4.2 Georreferenciação

Nada a referir.

4.3. Legitimidade

O requerente faz o pedido na qualidade de proprietário, e apresenta a certidão da conservatória referente ao lote n.º 3.

5. LOCALIZAÇÃO NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL

5.1 Loteamento/Zonamento

A pretensão encontra-se dentro dos limites de uma operação de loteamento, inserido no perímetro definidos pelo PDM, numa zona classificada como Espaços Urbano Tipo HU2.

5.2 Carta de condicionantes / Servidões

O local encontra-se dentro da zona non aedificandi da EN2.

6. PARECERES DAS ENTIDADES EXTERNAS E SERVIÇOS MUNICIPAIS

Face à localização foram consultadas as Infraestruturas de Portugal, SA, tendo esta entidade emitido parecer favorável condicionado.

7. ANÁLISE DA PRETENSÃO

7.1 Caracterização da pretensão

Pretende o requerente com o presente aditamento fazer aprovar uma alteração ao lote n.º 3, nomeadamente no que respeita à composição do mesmo com a introdução de área de anexos,

bem como ajustes nas áreas de implantação e construção em relação ao previsto no alvará de loteamento inicial.

7.2 Parâmetros urbanísticos

	Nº do Lote	Área do Lote (m²)	Área de Implantação (m²)	Volumetria (m³)	Área Bruta de Construção (m²)				Número de Fios				
					Habitação				Habitação	Estac.	Acima da C.S.	Abaixo da C.S.	Total
					Área (m²)	Nº de Fogos	Área (m²)	Área (m²)					
Previsto	3	1302,00	300,00		600,00	1	300,00	900,00	3		2	1	3
Proposto	3	1302,00	141,81		258,00	1	134,00	83,13	3		2	1	3

7.3 Conformidade do projeto de arquitetura

7.3.1 Plano Diretor Municipal (PDM)

São aplicáveis as seguintes normas do Regulamento do PDM:

a) Artigo 16.º - Condicionamentos estéticos ou ambientais

Nos termos do artigo 16.º, do Regulamento do PDM, o município pode impor condicionamentos de ordem arquitetónica, construtiva, estética e ambiental ao alinhamento e implantação das edificações, à sua volumetria ou ao seu aspeto exterior e ainda à percentagem de impermeabilização do solo, bem como à alteração do coberto vegetal, desde que tal se destine a garantir uma correta integração na envolvente e a promover o reforço dos valores arquitetónicos, paisagísticos e ambientais dessa área.

A presente proposta, segundo a memória descritiva, vêm dar continuidade ao loteamento existente sendo criado um pequeno núcleo de habitações unifamiliares, em que existirão habitações isoladas, geminadas e em banda.

A proposta, apresentada visa a regularização dos parâmetros urbanísticos previstos para o lote. A edificação existente, apesar de não respeitar a mancha de implantação inicialmente prevista para o lote, foi executada ao abrigo de licença de construção.

No que respeita aos anexos, apesar de o alvará inicial não referir qualquer previsão de anexos, foi licenciado, aquando da construção da habitação, um anexo com a área de 45,00 m². Foi construído um segundo anexo com a área de 38,13 m². Com o presente aditamento é pretendida a regularização dos parâmetros urbanísticos existentes no lote, a fim de ser possível a legalização das obras executadas sem licença de construção e em desacordo com o previsto para o lote.

Os anexos com um piso, enquadram-se no local, pelo que nada a opor.

b) Artigo 19º - Anexos

De acordo com o artigo 19º, do Regulamento do PDM, os anexos apenas são autorizados enquanto complemento da habitação, não podendo a sua área de implantação ser superior a 8 % da área do prédio, no máximo de 50,00 m² quando se trate de habitação unifamiliar e o pé-direito máximo ser de 2,20 m.

Na proposta apresentada, é prevista uma área de anexos de 83,13 m², esta área excede o permitido pelo Regulamento do PDM.

c) Artigo 86º-B – Regularização de situações de desconformidade com o Plano

Nos termos do artigo 86º-B do Regulamento do PDM, devem ser objeto do procedimento especial de regularização, as situações relativas a atividades, explorações, instalações e edificações fisicamente existentes que não possam ser consideradas preexistências nos termos do disposto no n.º 1 do artigo 13.º, ou seja, as que não disponham de título válido e eficaz das

respetivas operações urbanísticas de concretização física e não se conformem com a disciplina estabelecida pelo Plano, em razão da sua localização e/ou do incumprimento dos parâmetros de edificabilidade aplicáveis ao local, e as que independentemente de se conformarem ou não com a disciplina estabelecida pelo Plano, estejam desconformes com as condições constantes dos títulos das respetivas operações urbanísticas de concretização física ou não disponham de qualquer título dessa natureza.

Beneficiam do presente procedimento especial de regularização as atividades, explorações, instalações e edificações que comprovem a sua existência física em data do início da discussão pública da presente alteração do PDMVR.

A apreciação dos pedidos de regularização, na parte respeitante às eventuais desconformidades das situações com a disciplina estabelecida pelo Plano, realiza-se através da avaliação dos impactes da manutenção da atividade, exploração, instalação ou edificação, na perspetiva do ordenamento do território, da segurança de pessoas e bens, da salvaguarda dos recursos e valores naturais e culturais e das medidas e procedimentos a adotar que sejam suscetíveis de fazer cessar ou minimizar os eventuais impactes negativos decorrentes da referida manutenção.

Os anexos existentes, pelas suas características, foram levados a efeito antes da data do início da discussão pública da alteração do PDMVR.

O uso dado aos anexos é compatível com a classe de espaço onde a edificação se encontra implantada.

A área dos anexos, apesar de excederem o permitido, face a toda envolvente construída, não provocam qualquer impacto negativo no local, pelo que se pode considerar que os anexos existentes cumprem as normas do artigo 86º-B, reunindo condições de legalização.

7.3.2 Áreas de Cedência e Compensações

Não se verifica qualquer aumento do número de fogos pelo que não se mostra necessária a previsão de qualquer área adicional para cedência destinada a espaços verdes e equipamentos de utilização coletiva.

7.3.3 Código Regulamentar do Município de Vila Real (CRMVR)

Nada a referir.

7.3.4 Outras Disposições Regulamentares

Nos termos do n.º 8 do art.º 20 do RJUE, remete-se o cumprimento das restantes normas aplicáveis para o termo de responsabilidade do técnico autor da presente proposta.

8. CONCLUSÃO / PROPOSTA DE DECISÃO

Em face do exposto, e considerando que a pretensão se podem enquadrar no artigo n.º 86-B do Regulamento do PDM, propõe-se a emissão de parecer favorável relativamente à pretensão apresentada pelo Requerente.

Considerando que a proposta na proposta existe uma variação da área de implantação e de construção superior a 3%, deve a mesma ser submetida a discussão pública nos termos do artigo n.º 27º, do RJUE”.

4.
12

Em 06/08/2025 a **Diretora do DPGT** emitiu o seguinte parecer:

“Sr. Vereador,

Concordo.

Propõe-se o envio à reunião do Executivo Municipal, para deliberar a aprovação da abertura do período de discussão pública, nos termos propostos na informação dos serviços”.

Por Despacho de 06/08/2025 o **Vereador Adriano de Sousa** remeteu o assunto à reunião do Executivo Municipal.-----

-----**DELIBERAÇÃO: Aprovar a abertura do período de discussão pública, nos termos da informação dos serviços.** -----

- **Processo nº 58/25**

- **Shining Essence, Lda.**

- **Freguesia de Folhadela**

----- **15.** - Presente à reunião requerimento de Shining Essence, Lda. registado sob o nº 12931/25, datado de 12/06/2025, submetendo para apreciação do Executivo Municipal o licenciamento para a construção de uma edificação destinada ERPI, na Rua Dr. Manuel de Arriaga, Vila Nova, Freguesia de Folhadela.

Traz a seguinte informação da Divisão de Gestão Urbanística:

“1. INTRODUÇÃO

Através dos requerimentos n.º 4413 de 2025.02.28 e 12931 de 2025.06.12, constantes do processo n.º 58/25, vem o Requerente solicitar o licenciamento para a construção de uma edificação destinada ERPI, na Rua Dr. Manuel de Arriaga, Vila Nova, numa parcela inscrita na matriz predial rústica sob o artigo 3901 e descrita na Conservatória do Registo Predial sob o n.º 4321/20221111, da freguesia de Folhadela.

O prédio tem uma área total descoberta de 3.374,00 m² e confronta a Sul e Nascente com Via Pública.

2. ENQUADRAMENTO DA PRETENSÃO

A presente operação urbanística está sujeita a licenciamento, enquadrada na alínea c), do n.º 2, do artigo 4º, do RJUE.

3. ANTECEDENTES

Não existem antecedentes.

4. INSTRUÇÃO DO PEDIDO

4.1 Documentos apresentados

A instrução dos procedimentos de licenciamento, devem observar o disposto na portaria n.º 71-A/2024 de fevereiro.

São apresentados todos os elementos previstos, pelo que nada a referir.

4.2 Georreferenciação

Nada a referir.

4.3. Legitimidade

O requerente faz o pedido na qualidade de proprietário do terreno, de acordo com certidão da conservatória do Registo Predial de Vila Real apresentada.

5. LOCALIZAÇÃO NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL



5.1 Carta de Zonamento do PUCVR

A pretensão, de acordo com a Carta de Zonamento do PUCVR, incide sobre Espaço Urbano de Baixa Densidade.

5.2 Carta de condicionantes / Servidões

O local encontra-se abrangido pela zona 3 de servidão ao aeródromo.

6. PARECERES DAS ENTIDADES EXTERNAS E SERVIÇOS MUNICIPAIS

Foi consultado o ISS, tendo esta entidade emitido parecer favorável.

Face às cotas atingidas pela edificação, não se mostra necessária a consulta à ANAC.

7. ANÁLISE DA PRETENSÃO

7.1 Caracterização da pretensão

Pretende o requerente o licenciamento de uma edificação destinada a uma ERPI.

A edificação será composta por cave + R/C + andar, com características e linguagem arquitetónica moderna.

7.2 Parâmetros e aspetos urbanísticos propostos

Parâmetros Urbanísticos	Existente
Área da Parcela (m ²)	3 374,00
Área de Implantação (m ²)	1 032,55
Área total de construção (m ²)	2 450,35
Área de Impermeabilização (m ²)	1 520,00
Usos	ERPI
Altura da fachada (m ²)	10,50

Muros: Inferior a 1,20 metros de altura

Afastamentos: 14,30 metros ao limite confinante com a via de acesso

Acessos: Via pública devidamente pavimentada

7.3 Conformidade do projeto de arquitetura

7.3.1 Plano de Urbanização da Cidade de Vila Real

São aplicáveis as seguintes normas do Regulamento do PUCVR:

a) Art.º 14º - Condicionamentos estéticos, ambientais e paisagísticos

Nos termos do artigo 14º, do Regulamento do PUCVR, para garantir uma correta integração na envolvente, ou para proteção e promoção dos valores arquitetónicos, ambientais e paisagísticos, a Câmara Municipal impõe condicionamentos de ordem arquitetónica, construtiva, estética ou ambiental, designadamente:

À implantação das edificações, nomeadamente aos alinhamentos, recuo, afastamento e profundidade, à volumetria das construções e ao seu aspeto exterior, à ocupação ou impermeabilização do solo, bem como à alteração do coberto vegetal ou à mobilização de solos, com alteração da sua morfologia.

Para defesa de valores referidos a Câmara Municipal pode impedir a demolição total ou parcial de qualquer edificação ou elemento construtivo, o corte ou derrube de espécies arbóreas ou arbustivas de inegável valor natural ou paisagístico.

O não cumprimento dos condicionalismos impostos pela Câmara Municipal ao abrigo do presente artigo justifica o indeferimento da pretensão.

No local existem várias edificações com as características da construção proposta, quer em termos de linguagem arquitetónica quem em termos de cérceas e volumetrias, pelo que nada a referir.

b) Artigo 15.º - Compatibilidade de usos e atividades

De acordo com o artigo 15º, do Regulamento do PUCVR, em cada categoria de espaço em que se qualifica o solo rústico e urbano, é identificado o uso dominante, admitindo-se outros usos e formas de ocupação ou utilização compatíveis, nas condições reguladas nas presentes normas.

Consideram-se usos compatíveis os que não comprometam a afetação funcional dominante da categoria do solo correspondente nem a sustentabilidade das condições ambientais e urbanísticas, podendo ser razão suficiente de incompatibilidade e consequente recusa de licenciamento, aprovação ou autorização, em função da sua localização, as utilizações, ocupações ou atividades que:

- i. Deem lugar à produção de fumos, cheiros ou resíduos que afetem as condições de salubridade ou dificultem a sua melhoria;
- ii. Perturbem gravemente as condições de trânsito e estacionamento ou provoquem movimentos de cargas e descargas que prejudiquem as condições de utilização da via pública;
- iii. Acarretem agravados riscos de incêndio ou explosão;
- iv. Prejudiquem a salvaguarda e valorização do património classificado ou de reconhecido valor cultural, arquitetónico, paisagístico ou ambiental;
- v. Correspondam a outras situações de incompatibilidade que a lei geral considere como tal.

Não há lugar à recusa quando a compatibilização entre os usos em causa ficar garantida através do cumprimento de condições específicas legal ou regulamentarmente estabelecidas.

No presente caso, o uso pretendida para a edificação, serviços – ERPI, pode-se considerar como compatível com o uso residencial existente, pelo que nada a referir.

c) Art.º 16.º - Estacionamento

Considerando o disposto no artigo 16º, do Regulamento do PUCVR, para edificações destinadas a comércio e serviços, são necessários 1 lugar de estacionamento por cada 50,00 m² de área destinada aqueles usos.

Considerando a área de construção proposta, são necessários 41 lugares de estacionamento. São garantidos 42 lugares pelo que nada a referir.

d) Artº 46º - Regime de Edificabilidade

Nos espaços urbanos de baixa densidade as novas edificações devem possibilitar o alargamento das vias de acesso e criação ou ampliação de passeios.

Apenas são admitidas tipologias de habitação em moradia, com um ou dois fogos, estando a altura da fachada limitada a 8 metros, ou a dois pisos acima da cota de soleira, podendo, excecionalmente e desde que garantida a devida integração urbanística no conjunto onde se insere, admitir-se mais um piso ou uma altura de fachada máxima de 11 metros e as parcelas existentes ou lotes a constituir deverão ter uma frente mínima de 15 metros.

Considerando o referido no artigo 15º, do Regulamento do PUCVR, e apesar de o artigo 46º referir que em espaços urbanos de baixa densidade apenas são admitidas tipologias habitacionais, considerando que a parcela possui uma frente para a via superior a 15,00 metros e a altura da edificação não excede os 11,00 metros, nada a referir.

7.3.2 Áreas de Cedência e Compensações

De acordo com artigo n.º 37, do Regulamento do PUCVR, nas operações urbanísticas de impacto relevante, devem prever-se áreas destinadas à implantação de espaços verdes, equipamentos e infraestruturas de utilização coletiva.

A área global do conjunto das parcelas destinadas a espaços verdes e equipamentos de utilização coletiva a que se refere o número anterior não poderá ser inferior a 0,30 m²/m² da área de construção destinada a indústria e armazéns ou 0,40 m²/m² da área de construção destinada a outros usos.

A não previsão das parcelas que decorram da aplicação dos parâmetros indicados e para os fins referidos apenas pode ser dispensada ou ter áreas inferiores em situações devidamente



justificadas, se for comprovada a impossibilidade de correta inserção urbanística face às condições funcionais e características físicas da envolvente, se a dimensão ou configuração da parcela seja claramente insuficiente ou desadequada para a concretização destes espaços ou se a dotação existente na envolvente de espaços verdes e ou equipamentos públicos garanta a satisfação das necessidades geradas pela operação urbanística.

Através do despacho à informação interna do DPGT n.º 9/2022 de 2022.07.11, datado de 2022.07.18, foi aceite a proposta de uniformizar a interpretação e aplicação dos conceitos subjacentes aos PMOT, nomeadamente, e no âmbito do Plano de Urbanização da Cidade de Vila Real (PUCVR), aplicar a definição de área de construção do artigo 13.º, à área de construção a aplicar no regime de cedências de espaços verdes e de utilização coletiva, que consta dos artigos 37.º e 38.º do Regulamento do PUCVR.

A proposta apresentada, leva a uma necessidade de previsão de 814,80 m² destinada a espaços verdes e equipamento de utilização coletiva.

Não sendo proposta qualquer cedência, mesma poderá ser compensada em numerário.

Assim, nos termos da alínea b), do n.º 1, do artigo H/25º, a não cedência de áreas para espaços verdes e equipamentos de utilização coletiva está sujeita ao pagamento de uma compensação, cujo valor é o correspondente a 0,10 vezes o VPT-Valor Patrimonial Tributário desse terreno, calculado nos termos do Código do IMI, para o ano em causa.

Para o presente processo o valor a pagar corresponde a 6.559,00 €

7.3.3 Código Regulamentar do Município de Vila Real (CRMVR)

Nada a referir.

7.3.4 Outras Disposições Regulamentares

Nos termos do n.º 8 do art.º 20 do RJUE, remete-se o cumprimento das restantes normas aplicáveis para o termo de responsabilidade do técnico autor do projeto.

8. ESTIMATIVA ORÇAMENTAL / CALENDARIZAÇÃO

Para efeitos de cálculo de taxas e nos termos do artigo H/21º, do Código Regulamentar, para a construção proposta deve ser considerada a seguinte estimativa orçamental:

- Área de construção (2450,04 m²): 912.510,34 €
- Muros de vedação (66,40 m): 1.766,24 €

9. CONCLUSÃO / PROPOSTA DE DECISÃO

Em face do exposto, propõe-se a emissão de parecer favorável relativamente à pretensão apresentada pelo Requerente.

Considerando que estamos perante uma operação urbanística de impacto relevante, deverá o processo ser encaminhado para reunião de Câmara para deliberação.

Mais se propõe que o Requerente seja notificado de que deve apresentar os projetos de especialidades no prazo de seis meses a contar da receção da presente informação, nos termos do n.º 4 do artigo 20.º do RJUE sob pena de suspensão do processo de licenciamento pelo prazo de seis meses, de acordo com o n.º 6 do mesmo preceito legal”.

Nota

Nos termos do n.º 6 do artigo 10.º do Regime Jurídico de Urbanização e Edificação aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99 de 16 de dezembro, na sua redação atual, qualquer irregularidade que seja detetada nos termos de responsabilidade apresentados pelos técnicos no que respeita ao cumprimento das normas legais e regulamentares aplicáveis, bem como à conformidade dos projetos apresentados com os planos municipais de ordenamento do território aplicáveis ou licença, de loteamento quando exista, serão imediatamente comunicadas à respetiva associação pública de natureza profissional onde o técnico está inscrito ou ao organismo público legalmente reconhecido no caso dos técnicos cuja atividade não esteja abrangida por associação pública para os devidos efeitos legais.

Em 06/08/2025 a **Diretora do DPGT** emitiu o seguinte parecer:

“Sr. Vereador,

Concordo.

Propõe-se o envio à reunião do Executivo Municipal, para deliberar a aprovação do pedido, nos termos propostos na informação”.

Por Despacho de 06/08/2025 o **Vereador Adriano de Sousa** remeteu o assunto à reunião do Executivo Municipal.-----

-----**DELIBERAÇÃO: Deferir, nos termos da informação dos serviços.** -----

- **Processo nº 197/22**

- **Costa & Carreira, Lda.**

- **Freguesia de Vila Real**

----- **16.** - Presente à reunião requerimento de Costa & Carreira, Lda. registado sob o nº 14174/25, datado de 01/07/2025, submetendo para apreciação do Executivo Municipal aditamento ao licenciamento para construção de Edifício de Habitação Multifamiliar, sito em Rua Dr. Otilio Figueiredo, Freguesia de Vila Real.

Traz a seguinte informação da Divisão de Gestão Urbanística:

“1. INTRODUÇÃO

Através de requerimento n.º 14174/25, de 01.07.2025, constante do processo n.º 197/22, vem o requerente solicitar a apreciação do **Pedido de Aditamento ao Licenciamento para Construção de Edifício de Habitação Multifamiliar**, sito em Rua Dr. Otilio Figueiredo, Freguesia de Vila Real, inscrito na matriz predial sob o artigo n.º 341, de natureza rústica, e descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.º 487/19901204 da Freguesia de Vila Real (S. Pedro).

O prédio tem uma área total de 6 410,00 m², com composição de vinha, oliveiras e árvores de fruto, a confrontar a norte Otílio Carvalho Figueiredo, a sul e nascente com estrada e a poente com Abel dos Santos Diogo.

2. ENQUADRAMENTO LEGAL

A pretensão apresentada pelo requerente tem enquadramento legal na alínea c) do n.º 2 do artigo 4.º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE).

3. ANTECEDENTES

Processo n.º 142/22 – Pedido de demolição das edificações existentes, muros de vedação e limpeza de terreno - Parecer favorável, sancionado com despacho datado de 27.07.2022.

O presente pedido tem os seguintes antecedentes:

- Ofício n.º 3188, de 24.06.2022 – foi o requerente notificado, para no prazo de 20 dias anexar os elementos, de acordo com a informação técnica;
- Ofício n.º 4179, de 18.08.2022 – foi o requerente informado do parecer desfavorável da pretensão;
- Ofício n.º 5293, de 14.10.2022 – foi o requerente informado que foi deliberado deferir a pretensão nos termos do parecer dos serviços técnicos. Foi ainda informado do valor da compensação pela não cedência e de que dispunha de 6 meses para a apresentação dos projetos de especialidades;
- Ofício n.º 6637, de 22.12.2022 – foi o requerente informado que foi aceite a anexação dos projetos de especialidades. Foi ainda informado do valor da compensação pela não cedência e do valor das taxas devidas.
- Ofício n.º 741, de 01.02.2023 – foi o requerente informado do deferimento do pedido de emissão de Alvará de Obras de Construção;

Alvará de Obras de Construção n.º 17/23 - Início: 2023.01.31 Fim: 2027.01.31

- Ofício n.º 1027, de 14.02.2023 – foi o requerente notificado para apresentar os projetos referentes às obras de urbanização constantes do processo de licenciamento;
- Ofício n.º 2232, de 07.05.2024 – foi o requerente informado do parecer emitido pelos Serviços Técnicos da Divisão de Gestão Urbanística, relativamente aos projetos referentes às Obras de Urbanização;
- Ofício n.º 3802, de 12.08.2024 – foi o requerente informado do parecer emitido pelos Serviços Técnicos da Divisão de Gestão Urbanística, relativamente ao parecer emitido pela Águas do Interior Norte;
- Ofício n.º 5413, de 08.11.2024 – foi o requerente informado de que foram aprovadas as obras de urbanização associadas ao pedido de licenciamento para construção de edifício de habitação multifamiliar;
- Ofício n.º 810, de 07.02.2025 – foi o requerente informado de que deve proceder à adequada comunicação do início dos trabalhos, na sequência do envio de original da garantia bancária para caucionar obras de urbanização;
- Ofício n.º 4248, de 05.08.2025 – foi o requerente informado de que foi aprovado o aditamento às obras de urbanização.

4. INSTRUÇÃO DO PEDIDO

4.1 Documentos apresentados:

O pedido deve ser instruído de acordo com o disposto no ponto I e no n.º 17 do ponto II do Anexo I da Portaria n.º 71-A/2024, de 27 de Abril, e de acordo com o artigo B-1/5.º e Anexo II do CRMVR.

4.2 Análise dos elementos apresentados

Os elementos apresentados encontram-se em conformidade com a legislação aplicável.

4.3 Georreferenciação:

Não havendo alterações significativas na implantação, não foi solicitado parecer.

4.4 Legitimidade / Certidão da Conservatória do Registo Predial:

O requerente faz o pedido na qualidade de proprietário, de acordo com a Certidão da Conservatória do Registo Predial presente no processo.

4.5 Localização:



5. LOCALIZAÇÃO NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL

5.1 Carta de Zonamento do Plano de Urbanização da Cidade de Vila Real

Encontra-se na classe de Solo Urbano e nas categorias de Espaços centrais – Centralidade nascente – Estruturado (5 175,00 m²) e de Espaços verdes – Áreas verdes de enquadramento (1 235,00 m²).

5.2 Condicionantes / Servidões do Plano de Urbanização da Cidade de Vila Real

De acordo com a planta de condicionantes, recaem sobre a área objeto da pretensão as seguintes servidões administrativas e restrições de utilidade pública:

ZEP – Alto Douro Vinhateiro – Zona 2. Não carece de consulta, pelo exposto na Portaria n.º 122/2024, de 16 de janeiro.

Aeródromo – 3ª Faixa de proteção. Não carece de consulta, dado que as edificações propostas apresentam uma altura máxima abaixo da cota 598,00 m, estando assim isenta do parecer da ANAC, nos termos da alínea a) do n.º 3 do artigo 61.º do PUCVR.

6. PARECERES DAS ENTIDADES EXTERNAS E SERVIÇOS MUNICIPAIS

Não aplicável.

7. ANÁLISE DA PRETENSÃO

Dado apresentar uma área bruta de construção superior a 1 500,00 m², a presente operação urbanística considera-se com impacte relevante, conforme a alínea d) do n.º 1 do artigo B-1/60.º do CRMVR.

7.1 Caracterização da pretensão

Trata-se, de acordo com os elementos constantes no processo, de aditamento relativo à construção de um edifício, composto por dois volumes, destinados a habitação multifamiliar, propondo um aumento de área de implantação e da área de construção, com aumento também do número de fogos (através do aumento da tipologia T2 e redução das tipologias T3 e T4).

A proposta é composta por dois volumes, implantados perpendicularmente à via, ligados entre si através da cave. O primeiro volume, que corresponde ao bloco A, desenvolve-se em 5 pisos acima da cota de soleira, com uma altura de fachada de 18,00 m e os blocos B e C, que correspondem ao segundo volume, desenvolvem-se em 7 pisos acima da cota de soleira, com uma altura de fachada de 24,12 m. De referir que as alturas de ambos os volumes não sofreram alterações.

O programa, apenas habitacional, apresenta um total de 70 apartamentos, face aos 62 anteriormente licenciados, repartidos entre as tipologias de T1 (6), T2 (31), T3 (26) e T4 (7), espaços comuns de estar e circulação, zonas de arrumos, zonas técnicas e garagem comum, com capacidade para 142 lugares de estacionamento.

O acesso pedonal ao edifício é realizado através da Rua Dr. Otílio Figueiredo, em três zonas de entrada distintas, para cada um dos três blocos habitacionais.

O acesso automóvel é proposto no lado do terreno localizado a poente, a partir da rotunda que será construída na via pública, coincidente com a zona de menor cota altimétrica do prédio, permitindo um acesso direto ao piso de garagem (piso -1), sem a necessidade de rampas.

Por se localizar num espaço verde de enquadramento, este acesso será construído em materiais pétreos ou grelhas de enrelvamento em betão, para promoção do espaço verde. Pelo exterior verificam-se alterações na disposição dos vãos (adaptados à nova disposição interior), nos volumes salientes (com a criação de lavandarias nos apartamentos) e nas varandas (adaptadas às novas volumetrias). No entanto, os materiais a aplicar nos alçados mantêm-se, sendo o sistema ETICS, betão aparente, ripado de alumínio, guarda em vidro, capeamento em pedra de granito e revestimento em pedra. Os vãos exteriores serão em caixilharia em alumínio anodizado de cor cinza, com vidro duplo e rotura térmica. Terão estores exteriores enroláveis de acionamento elétrico e/ou portadas.

7.2 Parâmetros e aspetos urbanísticos

PARÂMETROS	LICENCIADO	PROPOSTO	APURADO
Área total da parcela (m ²)	6 410,00	6 410,00	6 410,00
Área da parcela em espaços centrais (m ²)	5 175,00	5 175,00	5 175,00
Área de implantação (m ²)	2 808,55	3 115,90	3 115,90
Área de impermeabilização (m ²)	3 028,40	-	3 498,90
Área de construção abaixo da cota de soleira (m ²)	5 617,10	6 231,80	6 231,80
Área de construção acima da cota de soleira (m ²)	10 923,05	11 281,30	11 281,30
Área de construção total (DR n.º 5/2019) (m ²)	-	-	-
Área de construção (art. 13.º PUCVR) (m ²)	10 923,05	11 281,30	11 281,30
Altura da fachada (m)	18,00 / 24,12	18,00 / 24,12	18,00 / 24,12
Número de pisos	-2 + R/C + 5/7	-2 + R/C + 5/7	-2 + R/C + 5/7
Número de fogos	62	70	70
Índice de impermeabilização (%)	52,25	59	54,59
Usos	Hab. Multifamiliar	Hab. Multifamiliar	Hab. Multifamiliar

7.3 Conformidade do projeto de arquitetura:**7.3.1 Plano de Urbanização da Cidade de Vila Real:**

São aplicáveis as seguintes normas do PU:

DISPOSIÇÕES COMUNS DA INTEGRAÇÃO TERRITORIAL**a) Artigo 12.º - Condições gerais de edificabilidade**

A edificação num terreno depende da verificação cumulativa das seguintes condições, sem prejuízo do disposto na lei:

- A sua dimensão, configuração e circunstâncias topográficas sejam adequadas ao aproveitamento pretendido, em boas condições de acessibilidade e integração paisagística;*
- Quando o terreno se situe em solo rústico, seja servido por via pública e possua ou seja garantido que venha a possuir infraestruturas próprias com soluções adequadas às suas características;*
- Quando o terreno se situe em solo urbano, seja servido por via habilitante e, no mínimo, com infraestruturas públicas de abastecimento de água e drenagem de águas residuais.*

A parcela do requerente encontra-se inserida em solo urbano e possui as dimensões, configuração e todas as infraestruturas mínimas para a utilização pretendida, pelo que nada há a referir.

b) Artigo 14.º - Condicionamentos estéticos, ambientais e paisagísticos:

Para garantir uma correta integração na envolvente, ou para proteção e promoção dos valores culturais, arquitetónicos, ambientais e paisagísticos, a Câmara Municipal impõe condicionamentos de ordem arquitetónica, construtiva, estética ou ambiental, designadamente:

- a) À implantação das edificações, nomeadamente aos alinhamentos, recuo, afastamento e profundidade;
- b) À volumetria das construções e ao seu aspeto exterior;
- c) À ocupação ou impermeabilização do solo, bem como à alteração do coberto vegetal;
- d) À mobilização de solos, com alteração da sua morfologia.

Face aos elementos apresentados, considera-se que a proposta mantém as características anteriormente aprovadas, estando garantida a integração com a envolvente, quer a nível arquitetónico, quer a nível volumétrico.

c) Artigo 16.º - Estacionamento:

De acordo com o n.º 1 do artigo 16.º do RPUCVR, nas novas construções, bem como naquelas que tenham sido objeto de ampliação superior a 50 % da área de construção original, deve ser garantido, no interior do lote ou parcela, estacionamento próprio para responder às necessidades da operação urbanística em causa. Assim, nos edifícios de habitação coletiva, devem ser previstos devem ser 1 ou 2 lugares por fogo, conforme tenham área de construção abaixo ou acima de 120 m² respetivamente, ou 1,5 lugares por cada 120 m² de área de habitação, se desconhecida a dimensão dos fogos.

O n.º 5 refere que nas operações de loteamento, loteamento, operações urbanísticas de impacte relevante ou operações urbanísticas de impacte semelhante a uma operação de loteamento, deve ser garantido estacionamento público correspondente, no mínimo, a 30% dos lugares privados para habitação.

De acordo com a proposta apresentada, temos:

- Habitação Multifamiliar fogos < 120 m²: 18 = 18 lugares
- Habitação Multifamiliar fogos ≥ 120 m²: 52 = 104 lugares

São necessários um total de 122 lugares de estacionamento privado. A proposta cria 142 lugares de estacionamento interior, pelo que pode ser aceite.

A proposta apresenta ainda 15 lugares de estacionamento público, ao longo da Rua Dr. Otilio Figueiredo. Dado não haver criação de infraestruturas viárias, apenas melhoria, e haver excedente de estacionamento privado, considera-se que pode ser aceite o n.º de lugares de estacionamento público.

d) Artigo 18.º - Pontos de carregamento de veículos elétricos:

No interior do prédio de edifícios de habitação multifamiliar com mais de 1 500 m² de área de construção e em parques de estacionamento com capacidade superior a 30 veículos automóveis, é obrigatório a instalação de pontos de carregamento de veículos elétricos.

Estão assegurados postos de carregamento de veículos elétricos.

SOLO URBANO

e) Artigo 37.º - Áreas para espaços verdes, equipamentos e infraestruturas de utilização coletiva:

Nos termos do artigo 37.º, do RPUCVR, nas operações de loteamento e nas operações urbanísticas que, nos termos do CRMVR, sejam consideradas como de impacte relevante ou semelhante a loteamento, devem prever-se áreas destinadas à implantação de espaços verdes, equipamentos e infraestruturas de utilização coletiva.

A área global do conjunto das parcelas destinadas a espaços verdes e equipamentos de utilização coletiva a que se refere o número anterior não poderá ser inferior a $0,30 \text{ m}^2/\text{m}^2$ da área de construção destinada a indústria e armazéns ou $0,40 \text{ m}^2/\text{m}^2$ dessa área de construção destinada a outros usos.

De acordo com o aumento de área de construção de habitação apresentada, de $358,25 \text{ m}^2$, a área destinada à implantação de espaços verdes e equipamentos de utilização coletiva é de $143,30 \text{ m}^2$.

f) Artigo 38.º - Cedências:

Nos termos do artigo 38.º, do RPUCVR, as parcelas a integrar no domínio municipal correspondem às consideradas necessárias e ou suficientes para garantir a satisfação das necessidades e o interesse público, correspondendo, às propostas e identificadas na Planta de Zonamento destinadas a zonas verdes públicas, equipamentos e arruamentos viários de carácter geral e às que servem diretamente o conjunto a edificar, em acordo com o resultante do desenho urbano e da aplicação das capitações definidas no n.º 2 do artigo 37.º do referido RPUCVR.

No presente caso, não estão previstas áreas de cedência destinadas a espaços verdes e equipamentos de utilização coletiva, incumprindo o estipulado no artigo anterior. Contudo, nos termos do n.º 3 do artigo anterior, o Município pode prescindir da cedência e integração no domínio público ou permitir áreas inferiores, sempre que se considere que é desnecessário ou inconveniente face às condições urbanísticas do local, havendo, nesse caso, lugar a pagamento de uma compensação.

Espaços Centrais

g) Artigo 39.º - Identificação e Usos:

Estes correspondem a áreas de usos mistos que integram funções habitacionais e uma concentração diversificada de atividades terciárias e equipamentos, desempenhando, pelas suas características, funções de centralidade. Subdividem-se nas categorias operativas de estruturado (centro da cidade e centralidade nascente) e a estruturar (centralidade designada de Mateus).

Nada há a referir.

h) Artigo 40.º - Regime de edificabilidade:

Nos espaços centrais estruturados e no caso da construção de novos edifícios não resultantes de operação de loteamento ou no caso de obras de ampliação e reconstrução de edifícios existentes, integrados ou não em operações de loteamento, as novas edificações dão cumprimento às seguintes condições:

- a) Assegurar os alinhamentos e recuos necessários ao reperfilamento ou correção de traçado do espaço e vias públicas existentes e ao reordenamento urbanístico da zona abrangida pela intervenção e demonstrar a correta integração urbanística da pretensão com os edifícios e zonas envolventes;
- b) Integrarem-se na morfotipologia dominante do conjunto onde se inserem, respeitando, na ausência de alinhamentos, recuos e alturas de fachada definidos pela Câmara Municipal, os recuos e alinhamentos dominantes da frente urbana respetiva e a organização volumétrica, o ritmo e a proporção desse conjunto.



Considera-se que a proposta apresentada assegura uma correta integração urbanística com os edifícios e zonas envolventes. O volume existente articula-se com a envolvente próxima em termos de escala volumétrica e de alinhamentos, pelo nada há a opor.

Espaços Verdes

i) Artigo 49.º Identificação e regime – Áreas verdes de enquadramento:

Os espaços verdes têm funções lúdicas ou de proteção e salvaguarda e compreendem as tipologias de áreas verdes de utilização coletiva e áreas verdes de enquadramento. Nas áreas verdes de enquadramento admitem -se as obras inerentes à ampliação das edificações preexistentes até 50 % da área de construção existente e até ao máximo de 200 m², às infraestruturas públicas, nomeadamente redes de água, saneamento, eletricidade, telefones, gás e rodovias e as necessárias à sua qualificação como áreas verdes de utilização coletiva, promovendo a continuidade das áreas verdes públicas atuais, nomeadamente pela criação de percursos pedonais.

Nestas, sem prejuízo do uso atual e da legislação geral aplicável, é interdita a destruição do solo vivo e da vegetação além do estritamente indispensável à concretização das obras referidas acima, exceto se destinados à gestão de combustível por razão de segurança contra incêndio florestal.

Na proposta apresentada, na área verde de enquadramento, é desenvolvida uma zona verde e o acesso aos pisos inferiores do edifício, pelo que considera-se que está a ser cumprido o estipulado no presente artigo.

7.3.2 Código Regulamentar do Município de Vila Real (CRMVR)

São aplicáveis as seguintes normas do CRMVR:

- a) o artigo B-1/29.º - Critérios morfológicos e estéticos;
- b) o artigo B-1/65.º - Logradouros;
- c) o artigo B-1/69.º - Alinhamento;
- d) o artigo B-1/72.º - Rampas;
- e) o artigo B-1/73.º - Acessibilidade aos edifícios;
- f) o artigo B-1/74.º - Corpos balançados.

Face aos elementos apresentados e aos antecedentes, nada há a opor.

g) Artigo H/25.º Compensação de não cedência:

A não cedência de áreas para espaços verdes e equipamentos de utilização coletiva, nos termos do n.º 4 do artigo 44.º do RJUE, está sujeita ao pagamento de uma compensação, cujo valor corresponde a 0,25 vezes o VPT – Valor Patrimonial Tributário desse terreno, calculado nos termos do Código do IMI.

O cálculo do VPT, que se obtém através do simulador do portal das finanças, é efetuado de acordo com os seguintes pressupostos, previstos no artigo H/25º do CRMVR:

- 1. A área de terreno corresponde à área a ceder determinada nos termos do presente Código.*
- 2. A área bruta de construção é a que resulta da aplicação do índice de utilização da operação urbanística à parcela de terreno que deveria ser cedida;*
- 3. Não é considerado para este efeito qualquer área bruta dependente;*

4. A área de implantação é determinada pela divisão da área bruta, pelo número de pisos máximos previstos.

Assim, de acordo com o referido, temos:

- Área de construção (ao abrigo do artigo 13.º do PUVR) – 358,25 m²;
- Área a ceder, nos termos do n.º 2 do artigo 37º do PUVR, a área a ceder corresponde a 143,30 m²;
- A área bruta de construção privativa (para efeitos de cálculo no site das finanças) – 312,39 m²;
- Área bruta dependente (para efeitos de cálculo no site das finanças) – 0,00 m²;
- A área de implantação (para efeitos de cálculo no site das finanças) – 52,07 m².

Nos termos do n.º 4 do artigo 44º do RJUE, a não cedência de área para espaços verdes e equipamento coletivo, deverá ser compensada em numerário, cujo valor, nos termos do artigo H/25º, do CRMVR é de **15 427,50 €**. Anexa-se à presente informação o Cálculo do Valor Patrimonial Tributário.

7.3.3 Decreto-Lei n.º 101-D/2020, de 7 de dezembro

Nada a referir.

7.3.4 Outras Disposições Regulamentares

Nos termos do n.º 8 do art.º 20 do RJUE, para as outras disposições regulamentares, remete-se o seu cumprimento para o termo de responsabilidade do técnico autor do projeto.

8. ESTIMATIVA ORÇAMENTAL / CALENDARIZAÇÃO / TMU

- De acordo com o artigo H/21.º do CRMVR e de acordo com o valor fixado anualmente por Portaria do Ministério das Finanças e da Administração Pública (valor médio da construção), deve ser considerada a EO com o valor de $(358,25 \text{ m}^2 \times 532,00 \text{ €} \times 0,8) + (614,70 \text{ m}^2 \times 532,00 \text{ €} \times 0,4) = 152\,471,20 + 130\,808,16 = 283\,279,36 \text{ €}$
- Calendarização: não aplicável, face à natureza do pedido;
- De acordo com o artigo H/24.º do CRMVR, deve ser considerada a TMU com o valor de $K \times A \times C \times P = 0,005 \times 358,25 \text{ m}^2 \times 532,00 \text{ €} \times 1 = 952,95 \text{ €}$.

9. BENEFÍCIOS FISCAIS

Não se aplica.

10. CONCLUSÃO / PROPOSTA DE DECISÃO

Em face do exposto, propõe-se a emissão de parecer favorável relativamente à pretensão apresentada pelo requerente, devendo ser submetida a reunião de Câmara por se tratar de uma operação urbanística de impacte relevante.

Mais se propõe que o requerente seja notificado de que deve apresentar os projetos de especialidades no prazo de seis meses a contar da receção da presente informação, nos termos do n.º 4 do artigo 20.º do RJUE, sob pena de suspensão do processo de licenciamento pelo prazo de seis meses, de acordo com o n.º 6 do mesmo preceito legal”.

Em 06/08/2025 a **Diretora do DPGT** emitiu o seguinte parecer:

“Sr. Vereador,

Concordo.

Propõe-se o envio à reunião de Câmara Municipal, para deliberar a aprovação do presente aditamento, nos termos propostos na informação”.

Por Despacho de 06/08/2025 o **Vereador Adriano de Sousa** remeteu o assunto à reunião do Executivo Municipal.-----

-----**DELIBERAÇÃO: Deferir o pedido de aditamento ao licenciamento para construção de edifício de habitação multifamiliar nos termos da informação dos serviços.** -----

- Processo nº 6/00

- Fernando Sousa Pereira

- Freguesia de Mateus

----- **17.** - Presente à reunião requerimento de Daniel Alves Martins registado sob o nº 16722/25, datado de 04/08/2025, submetendo para apreciação do Executivo Municipal a apresentação de elementos ao pedido de alteração às especificações previstas em alvará de operação de loteamento para o Lote 11, sito em Abambres, freguesia de Mateus.

Traz a seguinte informação da Divisão de Gestão Urbanística:

“1. Introdução

Através do requerimento n.º 16722/25 de 04/08/2025, constante do processo de Loteamento n.º 6/00, vem o requerente, apresentar elementos **ao pedido de alteração às especificações previstas em alvará de operação de loteamento para o Lote 11**, sito em Abambres, freguesia de Mateus, Vila Real.

O Lote 11 apresenta-se inscrito na matriz urbana sob o artigo n.º 1709 e descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.º 1175/20060929, e tem uma área total e descoberta de 365,00m² e confronta com arruamento público.

2. Enquadramento da pretensão

A pretensão tem enquadramento legal no disposto na alínea a), do n.º 2, do artigo 4.º do RJUE.

3. Antecedentes

Alvará de loteamento n.º 2/2003 emitido em 27/05/2003.

Aditamento 3 ao Alvará de Loteamento emitido em 10/07/2024 com alteração dos parâmetros de edificabilidade para o lote 11.

4. Instrução do pedido

A instrução dos procedimentos de licenciamento devem observar o disposto no artigo B-1/5.º e Anexo II do CRMVR e os n.ºs 13 da Portaria n.º 113/2015, de 22 de abril.

4.1 Documentos apresentados/ em falta: nada a referir.

4.2 Georreferenciação: correta, cf. informação dos Serviços de Planeamento e Mobilidade de 16/06/2025.

4.3. Legitimidade/ certidão de teor: O requerente faz o pedido na qualidade de proprietário do prédio urbano.

5 Localização nos instrumentos de gestão territorial

5.1 Carta de Zonamento do PUVR

Solo Urbano – Espaços Urbanos de Baixa Densidade.

5.2 Carta de condicionantes/ Servidões do PUVR

Zona Especial de Proteção – Alto Douro Vinhateiro.

6. Pareceres a entidades externas e serviços municipais

Pretensão não sujeita a consulta no âmbito da servidão patrimonial ao abrigo do n.º 2, do artigo único da Portaria n.º 122/2024 de 16 de janeiro.

7. Análise da pretensão

7.1 Caracterização da pretensão

O requerente propõe alteração às especificações previstas em alvará de loteamento para o Lote 11, que possibilite a construção de uma piscina no tardoz da parcela e escadas de acesso ao piso 1 no alçado lateral direito.

7.2 Parâmetros urbanísticos – LOTE 11

	N.º do Lote	Área do Lote (m²)	Área de Implantação (m²)	Área impermeabilização da Piscina	Área Bruta de Construção (m²)						Número de Pisos							
					Habit.ção	Com./Ser.	Estac.	Armazém	Total	Habit.ção	Com./Ser.	Estac.	Armazém	Acima de C.S.	Abaixo de C.S.	Total		
					Área (m²)	N.º de Folios	Área (m²)	N.º de Freg.ões	Área (m²)	Área (m²)	Área (m²)	Área (m²)	Área (m²)	Área (m²)	Área (m²)	Área (m²)		
					1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12		
Existente	11	366,00	126,00	0,00	252,00	1	0,00	0	126,00	0,00	378,00	2	5	1	0	2	1	3
Proposto	11	366,00	126,00	10,25	252,00	1	0,00	0	126,00	600,00	378,00	2	0	1	0	2	1	3

7.3 Conformidade do projeto de alteração ao loteamento

A pretensão encontra-se abrangida pelo Plano de Urbanização da Cidade de Vila Real.

7.3.1 Plano de Urbanização de Vila Real – PUVR

Pese embora, a área de impermeabilização da parcela não seja parâmetro caracterizador da pretensão, no cômputo geral este apresenta-se adequado após a construção da piscina. Da análise do pedido não resultam desconformidades legais ou regulamentares.

d.
12

7.3.2 Código Regulamentar

Da análise do pedido não resultam desconformidades legais ou regulamentares.

7.3.3 Outras Disposições Regulamentares

Remete-se o cumprimento de outras normas regulamentares e legislativas para o termo de responsabilidade dos autores dos projetos.

8. Taxas administrativas

8.1 Taxa pela realização, manutenção de infraestruturas urbanísticas

Isento. Não há variação de área de construção a registar.

8.2 Estimativa orçamental

Não aplicável ao procedimento de alteração ao loteamento.

8.3 Compensações

Não aplicável. Não há acréscimo de área de construção a registar.

9. Conclusão/ Proposta de decisão

Em face do exposto, a pretensão reúne condições de ser aceite devendo o pedido ser remetido à reunião de câmara para efeitos de simples deliberação de aprovação, não havendo a registar uma variação (> 3%) dos parâmetros do n.º 8, do artigo 27.º do RJUE, com redação atual dada pelo DL 555/99 de 16 de dezembro, que implicaria a discussão pública prévia do pedido para feitos de aprovação.

Posteriormente, deve ser notificado o requerente no sentido de vir requerer a emissão do aditamento ao alvará de loteamento nos termos propostos após pagamento da taxa administrativa aplicável para efeitos de emissão de alvará”.

(1) Nos termos do n.º 6 do artigo 10.º do Regime Jurídico de Urbanização e Edificação aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99 de 16 de dezembro, na sua redação atual, qualquer irregularidade que seja detetada nos termos de responsabilidade apresentados pelos técnicos no que respeita ao cumprimento das normas legais e regulamentares aplicáveis, bem como à conformidade dos projetos apresentados com os planos municipais de ordenamento do território aplicáveis ou licença, de loteamento quando exista, serão imediatamente comunicadas à respetiva associação pública de natureza profissional onde o técnico está inscrito ou ao organismo público legalmente reconhecido no caso dos técnicos cuja atividade não esteja abrangida por associação pública para os devidos efeitos legais”.

Em 07/08/2025 a **Diretora do DPGT** emitiu o seguinte parecer:

“Sr. Vereador,

Concordo.

Propõe-se o envio à reunião da Câmara Municipal, para deliberar o deferimento do pedido de alteração do loteamento, nos termos da informação”.

Por Despacho de 07/08/2025 o **Vereador Adriano de Sousa** remeteu o assunto à reunião do Executivo Municipal.-----

-----**DELIBERAÇÃO: Aprovar o pedido de alteração do loteamento, nos termos da informação dos serviços.**-----

- Processo n.º 9/00
- Chave da Vila – Imobiliária, Lda.
- Freguesia de Mateus

----- 18. - Presente à reunião informação da Divisão de Gestão Urbanística:

“Introdução

No âmbito do requerimento n.º 16960/25 constante do processo n.º 9/00 foi solicitado parecer jurídico.

Factos

No âmbito do processo em referência e, por deliberação da Câmara Municipal de 28/07/2025 foram aprovados as obras de urbanização e o valor da respetiva caução (€ 195 325,55).

Com o requerimento ora apresentado o Requerente vem propor *“dar em garantia um espaço comercial propriedade da empresa da qual junto documentos e processo de avaliação para que possam analisar e decidir o que entenderem por mais conveniente.”*

Análise jurídica

1. O artigo 54.º do Regime Jurídico de Urbanização e Edificação (RJUE) aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro estabelece o regime aplicável à prestação da caução.
2. A caução a que se refere este artigo assume-se como uma garantia da execução de obras de urbanização por parte do obrigado às mesmas (o titular da licença ou comunicação prévia que permite a realização de tais obras de urbanização). No que respeita à natureza da caução, tendemos para a sua Caracterização como uma figura que fica a meio termo entre uma sanção pecuniária compulsória, que visa compelir o empreiteiro a realizar as obras devidas e funciona, simultaneamente, como uma garantia do seu cumprimento.
3. O n.º 2 do referido artigo 54.º estabelece as formas de prestação de caução. Assim, estabelece a norma que a caução é prestada a favor da câmara municipal, mediante garantia bancária autónoma à primeira solicitação, hipoteca sobre bens imóveis propriedade do requerente, depósito em dinheiro ou seguro-caução, devendo constar do próprio título que a mesma está sujeita a atualização nos termos do n.º 4 e se mantém válida até à receção definitiva das obras de urbanização.
4. A este respeito referem as autoras Fernanda Paula Oliveira, Dulce Lopes e Maria José Castanheira Neves em Regime Jurídico da Urbanização e Edificação comentado “A

escolha de uma dessas formas encontra-se na disponibilidade do obrigado à sua prestação, até porque a maioria delas implicam a contratualização com entidades terceiras ou a constituição de garantias reais sobre bens imóveis. Na ausência de acordo, à câmara municipal resta impor o depósito da quantia fixada em dinheiro, montante este que ficará afeto ao cumprimento dos objetivos visados pela caução, não podendo imiscuir-se na margem de autonomia contratual privada do particular.”

5. Além da prestação em numerário e, como já se referiu, a caução pode ser prestada através de seguro-caução, uma garantia bancária autónoma à primeira solicitação (isto é, de uma garantia que se autonomiza das vicissitudes que afetam a obrigação principal e que pode ser exigida, em primeira linha, à entidade bancária e não ao promotor das obras de urbanização), ou da constituição de uma hipoteca (a Lei n.º 60/2007 acrescentou expressamente esta forma de garantia, retomando neste sentido o disposto no Decreto-Lei n.º 448/91) sobre bens imóveis propriedade do requerente.

Conclusão

Em face do exposto conclui-se que:

- a) De acordo com o artigo 54.º do RJUE a caução pode ser prestada mediante depósito em numerário, garantia bancária autónoma à primeira solicitação, hipoteca sobre bens imóveis do requerente/comunicante ou seguro-caução, devendo constar do próprio título que a mesma está sujeita a atualização nos termos do n.º 4 e se mantém válida até à receção definitiva das obras de urbanização.
- b) Por norma, nos processos de gestão urbanística em que há lugar à prestação de caução, os serviços têm aceitado a prestação da mesma através de garantia bancária autónoma à primeira solicitação.
- c) Como referem as autoras no texto supratranscrito, na ausência de acordo, à câmara municipal resta impor o depósito da quantia fixada em dinheiro, montante este que ficará afeto ao cumprimento dos objetivos visados pela caução, não podendo imiscuir-se na margem de autonomia contratual privada do particular.
- d) Considerando o enquadramento jurídico acima exposto, propõe-se remeter o assunto à reunião da Câmara Municipal para efeitos de deliberação sobre o pedido apresentado”.

Sobre este assunto os serviços informam que consta na ata da reunião da CM de 28/07/2025 uma informação que refere:

- a existência de uma caução, na posse do município, no valor de 137 321,00 € como garantia para a execução das obras de Urbanização da Carreira Longa,

- a necessidade de se reforçar a garantia no valor 58 004,55 € perfazendo desta forma o total da caução fixada pelo DEI, no valor de 195 325,55 €.

O Bem Imóvel está livre de ónus conforme certidão da Conservatória do Registo Predial nº 1365 / 20221108 – G, que se anexa e o seu valor de acordo com o relatório da empresa DOUROIDEIAS, Engenharia Viva, Ldª, que também se anexa, é de 179 000 €, muito superior ao do valor da caução a prestar.

Propõe-se que a presente informação seja presente a reunião de Câmara, para deliberação”.

Em 07/08/2025 a **Diretora do DPGT** emitiu o seguinte parecer:

“Sr. Vereador,

Concordo.

- Considerando o pedido do requerente, de prestar a caução das obras de urbanização através de uma hipoteca;

- Considerando que habitualmente a prestação de caução por obras de urbanização é prestada através de uma garantia bancária;

Propõe-se que a presente informação seja remetida à reunião do Executivo Municipal, para deliberação”.

Por Despacho de 07/08/2025 o **Vereador Adriano de Sousa** remeteu o assunto à reunião do Executivo Municipal.-----

-----**DELIBERAÇÃO:** Aceitar que a caução seja prestada mediante hipoteca do Bem Imóvel apresentado pelo requerente: Fração G do prédio urbano inscrito na matriz predial com o artigo nº 2023 e descrito na CRP sob o nº 1365 / 20221108 – G da Freguesia de Mateus, correspondente à Loja 3, localizada no R/C do Lote 46 da Quinta do Cavernelho, em Vila Real.-----

d.
R

SERVIÇOS DE PLANEAMENTO E MOBILIDADE

- Aplicação de Penalidades Contratuais à TUVR II – Urbanos de Vila Real, S.A. (NIF 516 483 889) – Reanálise dos Esclarecimentos Adicionais Prestados

----- 19. - Presente à reunião informação da Diretora do Departamento de Planeamento e Gestão do Território do seguinte teor:

1. Introdução

Através do requerimento n.º 9090 de 05/05/2025, vem o Concessionário do Serviço Público de Transportes, a empresa TUVR II, remeter esclarecimentos adicionais relativos ao processo de incumprimentos do Caderno de Encargos (CE) e respetivas penalidades contratuais, iniciado em julho de 2024.

2. Enquadramento

Relativamente aos antecedentes do processo, estes devem constar da informação jurídica do Departamento Administrativo e Financeiro (DAF), pelo que, deverão aí ser consultados.

Esta informação técnica pretende expor a análise dos serviços municipais relativamente aos novos argumentos apresentados pelo Operador de Transportes (OT), a empresa TUVR II.

3. (Re) Análise

Considerando a exposição e os argumentos do OT, os serviços municipais, nomeadamente o Departamento de Planeamento e Gestão do Território (DPGT) e o DAF, procederam a uma reanálise das informações remetidas, no sentido de concretizar uma nova ponderação face à inicial.

Refere-se ainda que foi realizada uma reunião com o OT que permitiu esclarecer alguns dos assuntos expostos, reunião essa celebrada no dia 20/03/2025.

Na Tabela I apresentam-se, para cada ponto resultante da análise aos incumprimentos do Caderno de Encargos, um resumo do resultado da atual reanálise concretizada pelo DPGT e DAF.

Dada a densidade da informação global, será disponibilizada em anexo (Anexo I) os argumentos dos serviços que fundamentam, ora a proposta de manutenção, ora a proposta de remoção das penalidades contratuais aí expostas.

Tabela I – Resumo do resultado da reanálise dos serviços para cada ponto referente aos incumprimentos analisados, nos termos do Caderno de Encargos (CE).

Sanções por Incumprimentos do CE	Sanção Inicial	Sanção Proposta	Sanção Proposta*
1.1 Bens da Concessão	236 000,00 €	236 000,00 €	148 500,00 €
1.2 Exercício das Atividades Complementares ou Acessórias	15 000,00 €	0,00 €	0,00 €
1.3 Contrapartida financeira	10 000,00 €	0,00 €	0,00 €
1.4 Sistema de Bilhética	2 000,00 €	1 000,00 €	1 000,00 €
1.5 Plataforma PGME	48 500,00 €	42 500,00 €	42 500,00 €
1.6 Interrupções ou suspensões de serviços	41 000,00 €	0,00 €	0,00 €
1.7 Atividades de manutenção	13 000,00 €	11 000,00 €	11 000,00 €
1.8 Títulos de transporte	10 000,00 €	0,00 €	0,00 €
1.9 Postos de Venda	12 500,00 €	0,00 €	0,00 €
1.10 Dever de informação e comunicação	35.000,00€	5 000,00 €	5 000,00 €
1.11 Avaliação do desempenho da concessionária	1 000,00 €	0,00 €	0,00 €
1.12 Sobrecompensação	10 000,00 €	0,00 €	0,00 €
1.13 Seguro	10 000,00 €	10 000,00 €	10 000,00 €
1.14 Pontualidade	2 500,00 €	2 500,00 €	2 500,00 €
1.15 Período de transição / Período de funcionamento normal	2 500,00 €	2 500,00 €	2 500,00 €
1.16 Relação com os clientes	12 000,00 €	2 000,00 €	2 000,00 €

TOTAL	426 000,00 €	312 500,00 €	225 000,00 €*
-------	--------------	--------------	---------------

* Sanção proposta, CONDICIONADA à apresentação, por parte da TUVR II, de um comprovativo de encomenda de novo material circulante, no prazo de trinta dias.

4. Proposta

- Considerando que este processo se encontra a ser dirimido com o OT, há aproximadamente um ano, sem evidência de uma melhoria do serviço público de transporte prestado pelo Concessionário;
- Considerando que as queixas reportadas pelos utilizadores ainda se verificam, incidindo maioritariamente sobre a fraca qualidade do material circulante;
- Considerando que a presente operação entrou em vigor há pouco mais de três anos, num contrato com a duração de dez anos, o qual necessita de investimentos por parte do OT;
- Considerando que o Município de Vila Real não tem qualquer dívida para com a empresa TUVR II, procedendo sempre aos pagamentos de forma atempada e imediata;

Propõe-se remeter a presente informação ao DAF, para produção de informação jurídica final, que deverá ser apresentada ao Executivo Municipal para deliberar aprovar a proposta dos serviços”.

Em 06/08/2025 o Vereador Adriano Sousa emitiu o seguinte Despacho:

“Concordo com a informação e com os considerandos elencados no corpo da Conclusão. Não obstante os esforços que têm vindo a ser desenvolvidos junto do concessionário para que coloque a concessão a funcionar nos termos previstos no Caderno de Encargos, a realidade aponta para uma série de incumprimentos que tardam em ser corrigidos. Envie-se ao DAF para produção de informação final a fim de ser enviada à reunião de câmara”.

Traz informação da **Divisão Jurídica e de Fiscalização** do seguinte teor:

1. A TUVR II – Urbanos de Vila Real, S.A. (Operador de Transportes) é a atual Concessionária do Serviço Público de Transporte Regular e Flexível de Passageiros por Modo Rodoviário de Vila Real.

2. O Contrato, com início de concessão a 01/02/2022, tem a duração de 10 (dez) anos contados da data do início do Período de Funcionamento Normal, que, por sua vez, ocorreu a 07/02/2023.
3. O Município de Vila Real nomeou um Gestor do Contrato para efeitos de fiscalização e acompanhamento da execução do mesmo, a Eng.^a Rita Mendes – Técnica Superior dos Serviços de Planeamento e Mobilidade (SPM) do Departamento de Planeamento e Gestão do Território (DPGT) deste Município.
4. Nos termos do n.º 4 do artigo 290.º-A do Código dos Contratos Públicos (CCP) é dever do Gestor do Contrato a comunicação de desvios à execução do contrato, devendo inclusivamente propor as medidas corretivas e penalidades contratuais consideradas adequadas à situação em causa.
5. Por informação dos Serviços de Planeamento e Mobilidade (SPM), n.º 168/2024, Registo n.º 6292/2024, de 24/07/2024, foi manifestada a intenção de, ao abrigo do disposto na Cláusula 64.ª do Caderno de Encargos, conjugada com a alínea d) do artigo 302.º e o n.º 1 do artigo 329.º, ambos do CCP, aplicar sanções pecuniárias à empresa “TUVR II – Urbanos de Vila Real, S.A.” no valor de 461.000,00€, em virtude dos incumprimentos recorrentes por parte da Concessionária.
6. Em reunião de Câmara Municipal de 29/07/2024, foi deliberado, por unanimidade, notificar o Operador de Transportes, TUVR II – Urbanos de Vila Real, S.A., sobre a proposta de penalização contida na informação dos serviços, para que a empresa se pronunciasse, em sede de audiência prévia, nos termos do Código do Procedimento Administrativo (CPA), antes de ser tomada uma deliberação final.
7. Em virtude do exposto, por ofício datado de 05/08/2024, foi concedido, à TUVR II – Urbanos de Vila Real, S.A., o prazo de 10 dias úteis para, em sede de audiência prévia, se pronunciar acerca da decisão de aplicação das referidas sanções, nos termos do n.º 2 do artigo 308.º do CCP, conjugado com os artigos 100.º e seguintes do CPA.
8. Em 09/08/2024, através do requerimento n.º 14250, a entidade Concessionária veio requerer a prorrogação do prazo de audiência prévia, por 20 dias úteis, alegando, em síntese, que: *“- A notificação efetuada não discrimina os factos; - A resposta implica análise e recolha documental de razoável amplitude; - Em agosto, há redução de efetivo e recursos para o efeito; - A concessionária tem de apresentar até 15 de agosto o plano de operação”*.

9. Face ao teor do requerimento apresentado, o assunto foi presente em reunião de Câmara Municipal de 09/09/2024, tendo-se ratificado o Despacho do Sr. Vereador, Eng.º Adriano Sousa, de 22/08/2024, a deferir o pedido de prorrogação apresentado, nos termos do artigo 308.º, n.º 2 do CCP e dos artigos 122.º, n.º 1 e 123.º, n.º 2 do CPA, sendo que tal facto foi comunicado à Concessionária, tendo o prazo de audiência prévia terminado no dia 18/09/2024.
10. Por ofício n.º 16401, de 18/09/2024, que aqui se considera reproduzido para os devidos e legais efeitos, a entidade Concessionária veio, em sede de audiência prévia, exercer o direito de pronúncia, alegando, em conclusão, o seguinte:
- “- A exploração da concessão tem sido fortemente condicionada nos investimentos pelo sistemático incumprimento de prazo de pagamento por parte dos devedores do setor público;*
- O setor de transportes público rodoviário de passageiros sofre atualmente de graves constrangimentos, como é público e notório, decorrentes de: falta de pessoal habilitado à condução de veículos pesados de passageiros; falta de capacidade de produção e entrega de autocarros; falta de peças no mercado para assegurar a manutenção e reparação de viaturas; dificuldades de implementação de soluções tecnológicas por partes dos fornecedores de bilhética;*
- A concessionária pretende cumprir as suas obrigações e assegurar a prestação de serviço público de qualidade”.*
11. Face ao teor da referida pronúncia foi solicitado aos serviços técnicos competentes a análise dos concretos argumentos apresentados pela empresa, designadamente a resposta da concessionária a cada um dos incumprimentos apontados pelo Município de Vila Real referentes a: bens da concessão; exercício das atividades complementares ou acessórias; contrapartida financeira; sistema de bilhética; plataforma de gestão e monitorização da exploração; interrupções ou suspensões de serviço; atividades de manutenção; títulos de transporte; postos de venda; deveres de informação e comunicação; avaliação do desempenho da concessionária; sobrecompensação; seguro; pontualidade (adiamentos); período de transição/período de funcionamento normal; e relação com clientes.
12. Assim, através da informação dos Serviços de Planeamento e Mobilidade (SPM) de 06/11/2024 (que aqui se considera igualmente reproduzida para os devidos efeitos),

a gestora do contrato, que acompanha de forma contínua a execução do contrato, contesta os argumentos apresentados e justifica os motivos pelos quais os mesmos não devem ser acolhidos, considerando que se deveria manter a decisão de aplicar as sanções pecuniárias.

13. Por sua vez, a 12/11/2014, a Diretora do Departamento de Planeamento e Gestão do Território enviou a informação dos Serviços de Planeamento e Mobilidade, relativa à pronúncia em sede de audiência prévia da TUVR II, ao Diretor do Departamento Administrativo e Financeiro.
14. Em reunião de Câmara Municipal de 27/01/2025, foi deliberado, aplicar as sanções pecuniárias à TUVR II no valor de 461.000,00 €, nos termos da informação dos serviços.
15. O Sr. Vereador do PSD, Luís Tão, absteve-se e apresentou a seguinte declaração de voto:

“1 – Na reunião n.º 15 de 29/7/2024, votei favoravelmente a proposta de penalização ao Operador de Transportes (OT), dado que das 57 infrações que lhe são imputadas, mais de 80% são graves e muito graves. No entanto foi dada a oportunidade ao OT para se pronunciar em sede de audiência prévia no prazo de 10 dias, prazo este que foi prorrogado para 20 dias na reunião n.º 19 de 9/9/2024.

2 – O valor total proposto, de 461.000,00€, talvez seja o maior valor sancionatório proposto desde sempre, sendo que a sua aplicação poderá causar graves dificuldades ao OT, podendo em última análise por em causa postos de trabalho.

3 – Em sede de audiência prévia, alguns argumentos do OT são elaborados de acordo com aquilo que ele perceciona (ver exemplo 1.16 – relação com os clientes), sendo o comentário dos Serviços de Planeamento e Mobilidade de um exemplo de acontecimento diferente. Este exemplo é indicativo da dificuldade de interpretação através de processos escritos, e da necessidade de um diálogo presencial, no sentido de evitar alguns desencontros de interpretação e caminhar para um cabal esclarecimento de todas as situações apontadas ao OT.

4 – Por último, tenho a certeza ser vontade de ambas as partes, que se cumpram as exigências do caderno de encargos da concessão, na defesa da qualidade do serviço”

16. Em 20/02/2025, através do requerimento n.º 3686, a entidade Concessionária veio solicitar uma reunião presencial com os serviços técnicos e jurídicos envolvidos no processo, para discutir e esclarecer todas as questões apresentadas, por forma a ser efetuada uma reanálise do processo.
17. Após a realização da reunião, que teve lugar no dia 20/03/2025, foi concedido ao Concessionário o prazo de até 30/04/2025 para apresentar nova argumentação ao relatório apresentado pelos serviços.
18. Em 05/05/2025, através do requerimento com o registo n.º 9090, a entidade Concessionária veio prestar esclarecimentos adicionais de modo a permitir a reanálise da aplicação de penalidades contratuais.
19. Por informação do Departamento de Planeamento e Gestão do Território (DPGT), registo n.º 7291/2025, de 06/08/2025, anexa à presente informação, foi efetuada a reanálise dos esclarecimentos adicionais prestados.
20. Do referido parecer técnico de reanálise dos incumprimentos do Concessionário do Serviço Público de Transportes – TUVR II, face a prestação de esclarecimentos adicionais do OT, resultou a aplicação de uma sanção pecuniária no valor de 225.000,00 €, condicionada à apresentação de um comprovativo de encomenda de novo material circulante, no prazo de trinta dias;
21. No caso de não ter lugar a apresentação da documentação suprarreferida relativa à aquisição de material circulante a sanção pecuniária proposta pelos serviços da Departamento de Planeamento e Gestão do Território (DPGT) é de 312.500,00 €.
22. Do mesmo parecer técnico do Departamento de Planeamento e Gestão do Território (DPGT) foi ainda extraída a seguinte conclusão:
 - “- Considerando que este processo se encontra a ser dirimido com o OT, há aproximadamente um ano, sem evidência de uma melhoria do serviço público de transporte prestado pelo Concessionário;*
 - Considerando que as queixas reportadas pelos utilizadores ainda se verificam, incidindo maioritariamente sobre a fraca qualidade do material circulante;*
 - Considerando que a presente operação entrou em vigor há pouco mais de três anos, num contrato com a duração de dez anos, o qual necessita de investimentos por parte do OT;*

- Considerando que o Município de Vila Real não tem qualquer dívida para com a empresa TUVR II, procedendo sempre aos pagamentos de forma atempada e imediata;

Propõe-se remeter a presente informação ao DAF, para produção de informação jurídica final, que deverá ser apresentada ao Executivo Municipal para deliberar aprovar a proposta dos serviços.”

23. Por despacho do Sr. Vereador, Eng. Adriano Sousa, de 06/08/2025, do seguinte teor:

“Concordo com a informação e com os considerados elencados no corpo da Conclusão.

Não obstante os esforços que têm vindo a ser desenvolvidos junto do concessionário para que coloque a concessão a funcionar nos termos previstos o Caderno de Encargos, a realidade aponta para uma série de incumprimentos que tardam em ser corrigidos.

Envie-se ao DAF para produção de informação final a fim de ser enviada à reunião de câmara.”

24. Nesse sentido, foi manifestada, pelos serviços municipais, a intenção de atender a alguns dos argumentos da Concessionária, reduzindo o valor da sanção pecuniária para o valor de 225.000,00 € (duzentos e vinte e cinco mil euros), embora a sanção proposta esteja condicionada à apresentação, por parte da TUVR II – Urbanos de Vila Real, S.A., de um comprovativo de encomenda de novo material circulante, no prazo de trinta dias.

25. De todo o exposto, pode a Câmara Municipal, enquanto contraente público, ao abrigo do disposto na Cláusula 64.ª do Caderno de Encargos, conjugada com a alínea d) do artigo 302.º e o n.º 1 do artigo 329.º, ambos do CCP, deliberar:

- revogar a deliberação da reunião de Câmara Municipal de 27/01/2025 de aplicação de sanção pecuniária no valor de 461.000,00 € (quatrocentos e sessenta e um mil euros);
- aplicar a sanção pecuniária à empresa “TUVR II – Urbanos de Vila Real, S.A.” no valor de 225.000,00 € (duzentos e vinte e cinco mil euros), condicionada à apresentação de um comprovativo de encomenda de novo material circulante, no prazo de trinta dias, nos termos do parecer técnico do

Departamento de Planeamento e Gestão do Território (DPGT), de 06/08/2025, anexo à presente informação”.

Em 06/08/2025 o **Diretor do DAF** emitiu o seguinte parecer:

“Ao Vereador Adriano Sousa,

Pode ser submetido à reunião da CM para deliberação, nos termos da informação dos serviços”.

Em 07/08/2025 o **Vereador Adriano Sousa** emitiu o seguinte Despacho:

“Envie-se à reunião para deliberação tendo por base as informações do DPGT e do DAF”.-----

-----**DELIBERAÇÃO: 1 - Revogar a deliberação da reunião de Câmara Municipal de 27/01/2025 de aplicação de sanção pecuniária à empresa “TUVR II – Urbanos de Vila Real, S.A.” no valor de 461.000 €;**
2 - Aplicar a sanção pecuniária à empresa “TUVR II – Urbanos de Vila Real, S.A.” no valor de 225.000 €, condicionada à apresentação de um comprovativo de encomenda de novo material circulante, no prazo de trinta dias, sob pena da sanção passar para 312 500 € nos termos da informação da Diretora do Departamento de Planeamento e Gestão do Território.-----

DIVISÃO DE AMBIENTE

- Ofício OF DGA LS 8866/2025 - Licenciamento único de Ambiente (LUA) Consulta Pública

----- **20. - Presente à reunião informação da Chefe de Divisão do Ambiente do seguinte teor**

1. Enquadramento

A presente informação diz respeito à análise dos dados apresentados pela RESINORTE nos documentos anexados à consulta pública de Licenciamento único de Ambiente (LUA) informado pela CCDR-N através do Ofício OF_DGA_LS_8866/2025

2. Dados relativos à capacidade do ATERRO

- O TUA (Título único Ambiental) em vigor no aterro de Vila Real, prevê uma volumetria de 1.216.824 m³ que calculada a uma densidade de 1.1 toneladas/m³, licencia a deposição de 1.335.000 toneladas de resíduos;
- pode ler-se que: em maio de 2024 o volume licenciado disponível **era de 20816 m³** o que perfaz uma capacidade disponível de 22.897,60 toneladas calculadas à densidade de 1,1 Ton/m³ (cf TUA), naquela data;
- no documento “Simulacao_SA20241112040760.pdf” preenchido e apresentado pela RESINORTE, pode ler-se na linha *P04014-indique a quantidade diária de resíduos depositados em aterro* que o valor atual de **deposição/dia** são **408** toneladas de resíduos;

3. Dados relativos ao LUA

- A 19 de novembro de 2024, a Resinorte submete formulário de licenciamento n.º do processo **PL 20241118010251**;
- A Resinorte solicita autorização por meio de reengenharia e aumento de taludes, um novo TUA com um volume total para o aterro de 1.251.358 m³, ou seja, mais **34.534m³ de volume**;
- Alega que pela reengenharia aplicada se deve considerar a densidade de **1,2 toneladas** por m³;
- Solicita que sejam consideradas no **LUA mais 166.630 toneladas** de resíduos, a receber;

4. Análise aos dados apresentados

Tendo em conta o exposto, destaca-se:

- 1) relativo ao TUA atual mesmo que considerando a densidade de 1,2 ton/m³ e aos

dados da disponibilidade existente no final de maio de 2024, o que daria uma capacidade em toneladas de 24.979,20 toneladas e considerando a média diária de resíduos depositados, de 408 toneladas/dia cf. dados apresentados pela RESINORTE podemos concluir que em maio de 2024 havia uma capacidade de operação para **61 dias**;

- 2) **Considerando a data que nos foi informalmente transmitida de paragem de receção de resíduos a 1 de março de 2025, a deposição efetuada desde os últimos dados oficiais (maio 2024) poderá ter ascendido às 110 568 toneladas;**
- 3) Sendo que o alargamento/otimização agora solicitado é para um total de 166 630 ton, se lhe retirarmos as 110 568ton eventualmente depositadas para além do TUA em vigor, ficariam disponíveis 56 062 toneladas;
- 4) No LUA é previsto que a otimização permita o funcionamento do aterro por mais 4 anos (aproximadamente), o que não vai ao encontro dos valores diários depositados em Andrães que, segundo a RESINORTE, são 408 ton/dia, ou seja, 138 dias (aproximadamente);

5. Aspetos qualitativos

- Considerando as expectativas geradas e assumidas pela própria RESINORTE em vários momentos ao longo dos últimos anos naquilo que se refere ao encerramento definitivo do aterro localizado na Freguesia de Andrães, nomeadamente na missiva enviada ao Sr. Presidente Da junta, que se anexa - *O-ADM-2021-163-Junta de Freguesia de Andrães*, reiterando o Término da exploração do aterro até 2024;
- Considerando os impactos à qualidade de vida das pessoas que vivem na freguesia de Andrães e nas freguesias limítrofes ao Aterro que podem ser confirmados pela última “reclamação” recebida formalmente pelo Município de Vila Real, a 13 de janeiro, e que se Anexa;
- Considerando o cansaço e desgaste dos impactes resultantes da vivência ao largo de uma infraestrutura desta tipologia, a 14 de março de 2025, as populações saíram à rua numa manifestação contra o eventual alargamento da licença de deposição de resíduos no aterro de Andrães, estando presentes vários

representantes da Freguesia de Andraes, mas também de freguesias limítrofes como Constantim e Vale Nogueiras, Folhadela e Nogueira e Ermida mas também outras entidades como o Régia Douro Park (ninhos de empresas e gestão da Zona Industrial, assim como dirigentes políticos nomeadamente do Partido Socialista e Partido Social Democrata;

- Considerando que nos últimos três meses, após se deixar de operar o aterro, se verificou um melhoramento significativo de aspetos como os odores, número de aves características daquele tipo de infraestruturas, ruído, etc;

6. Conclusões

Esta análise demonstra dados relevantes para o Município de Vila Real enquanto concelho onde se insere a instalação do aterro sanitário em causa; considerando que os valores e dados mencionados pela RESINORTE, nos vários formulários e documentos apresentados no pedido de licenciamento de um novo TUA e na Consulta pública agora aberta referente ao LUA, indiciam que foram depositadas, desde data anterior ao pedido de licenciamento, no Aterro Sanitário de Andraes-Vila Real resíduos para além das quantidades efetivamente licenciadas pelo TUA TUA20171123000250 – EA, em vigor :

- a) Este LUA prevê a autorização de deposição de mais 166 630 ton, e estima 4 anos de funcionamento, no entanto só haveria capacidade real, e após autorização de reengenharia, para mais 56 062 toneladas uma vez que o aterro esteve em funcionamento até 1 de março de 2025;
- b) Nos documentos disponíveis na Consulta Pública, refere a RESINORTE que este pedido mantém os impactes existentes há mais de 20 anos e que encetará esforços para minimizá-los;
- c) A RESINORTE refere que não é necessária qualquer intervenção estrutural não referindo a necessidade de criação de estacionamento de viaturas que está a ser tratado em articulação com o DPGT da CMVR;
- d) Até à presente data, não obtivemos resposta ao ofício enviado pelo Sr. Presidente do Município de Vila Real, e não temos conhecimento de eventuais diligências por parte das autoridades fiscalizadoras competentes;



Em face do exposto:

- propõe-se a verificação sobre os dados e evidências apresentadas junto da Resinorte e entidades e Autoridades competentes para o licenciamento, fiscalização e acompanhamento desta atividade, nomeadamente CCDR-N e APA e outras, a fim de ser esclarecido o que de facto está em causa neste LUA: legalização das quantidades que já foram depositadas, entre maio de 2024 e março de 2025, para além do TUA em vigor ou se vem somar a essas quantidades mais 166 630 toneladas”.

Toda a Informação da Consulta Pública ao LUA pode ser consultada em:

<https://participa.pt/pt/consulta/projeto-de-reengenharia-otimizacao-do-aterro-de-vila-real>

Em 31/07/2025 o **Vereador Carlos Silva** emitiu o seguinte Despacho:

“Estando a decorrer um processo de Consulta Pública, promovido pela CCDR-N, de um novo Licenciamento Único de Ambiente (LUA), de acordo com o ofício Of_DGA_LS_8866/2025, visando o licenciamento da pretensão da Resinorte para o aumento da capacidade de aterro relativo ao Título Único Ambiental: TUA 20271123000250-EA, e considerando os documentos e informações constantes nos documentos que suportam esse processo, conclui-se, uma vez mais, como já referido e comunicado através de ofício da Câmara Municipal de Vila Real (CMVR) à Sr^a Ministra do Ambiente e Energia em 23.01.2025, com assunto: Suspeita de sobredeposição de resíduos no Aterro Sanitário e Ecocentro de Vila Real da Resinorte, na sequência da informação nº 01/2025, de 02.01.2025 do DPGT da CMVR, com assunto: Parecer no âmbito do artigo 3º do Regime Jurídico da Avaliação de Impacto Ambiental (RJIA) sujeito a uma análise caso a caso, que:

- Atendendo ao licenciamento concedido e em vigor para a deposição de Resíduos Urbanos (RU) no Aterro Sanitário do Município de Vila Real (volumetria de 1.216.824 m³, calculado a uma densidade de 1,1 toneladas/m³ a que corresponde uma deposição licenciada de 1.335.000 toneladas de RU);
- Atendendo a que esse volume e toneladas a depositar nesse aterro foram claramente ultrapassadas, razão deste novo pedido de licenciamento objeto deste LUA, e consequentemente desta Consulta Pública agora a decorrer;
- Atendendo a que, face às informações constantes nos documentos que suportam esta Consulta Pública, e de acordo com a informação técnica apresentada pela Divisão de

Ambiente (DA) desta CMVR, se conclui que foram depositados, desde data anterior ao pedido de licenciamento, quantidades de resíduos para além das quantidades efetivamente licenciadas pelo TUA 20271123000250-EA em vigor, e que este LUA prevê a autorização de deposição de mais 166 630 ton, e estima em 4 anos de funcionamento, no entanto, só haveria capacidade real, e após autorização de reengenharia, para mais 56 062 toneladas uma vez que o aterro esteve em funcionamento até 1 de março de 2025.

- Atendendo que até à presente data, não obtivemos resposta das diferentes entidades em razão da matéria às comunicações remetidas pelo Sr. Presidente do Município de Vila Real sobre este assunto e não temos conhecimento de eventuais diligências por parte das autoridades fiscalizadoras.

Assim, e como já anteriormente transmitido às entidades competentes (Exma. Sr^a Ministra do Ambiente e Energia, CCDDR-N, APA, Procuradoria-Geral da República e Conselho de Administração da Resinorte), é entendimento do signatário que a CMVR se deve opor, veementemente, à deposição de qualquer quilograma de acréscimo de RU depositados ou a depositar neste aterro, para além dos licenciados no TUA em vigor (TUA 20171123000250-EA), tendo por base o seguinte:

- O volume de RU depositados ao longo de mais de 30 anos neste Aterro Sanitário;
- Aos problemas ambientais, de saúde pública e de desconforto que ao longo da sua exploração têm sofrido as populações das aldeias e freguesias circundantes;
- Que estas nossas populações limítrofes ao aterro, pagaram já um preço demasiado elevado por acomodarem nos seus territórios e territórios limítrofes, esta atividade, sem terem sido devidamente recompensados por todos os danos que ao longo do tempo sofreram, e ainda sofrerão no futuro, nomeadamente odores intensos, constantes, desagradáveis e nauseabundos, destruição das colheitas agrícolas por aves de grande porte que atraídas pela matéria orgânica presente no aterro destroem as culturas dos territórios envolventes, derrames de lixiviados nas linhas de água que contaminam as próprias linhas de água (ribeiras e rios) e os lençóis freáticos das áreas envolventes, a contínua circulação na rede viária envolvente e nos próprios aglomerados urbanos de viaturas pesadas de transporte de RU que deterioram de forma acentuada as plataformas da rede viária e causam desconforto e intranquilidade nas populações residentes;
- Porque o período expectável de vida útil ao Aterro Sanitário foi claramente ultrapassado, tendo por mais do que uma vez sido defraudadas as expectativas sobre o final do pesadelo pelo qual aquelas populações têm de passar;



- Porque numa última comunicação efetuada pela própria entidade gestora do aterro (Resinorte), foi comunicado às populações que o Término de Exploração aconteceria no ano de 2024.

Por tudo o exposto, considero que devo propor, na defesa intransigente dos interesses das populações que este município representa, que o Executivo Municipal da CMVR, no âmbito desta Consulta Pública, manifeste total oposição a este licenciamento porque implica o aumento das quantidades depositadas nesse aterro e a manutenção do sofrimento das populações envolvidas ao aterro, como anteriormente referido, propondo desde já que o Município desenvolva todas as diligências no sentido de publicamente apelar a uma ampla mobilização das populações envolvidas para a sua participação neste processo de Consulta Pública, manifestando igualmente a sua oposição a esta pretensão da Resinorte, e que junto das entidades fiscalizadoras a quem foram remetidas comunicações a denunciar a deposição de RU para além das quantidades licenciadas, seja reforçada a necessidade de urgentes respostas."

Em 31/07/2025 o **Senhor Presidente da Câmara** emitiu o seguinte Despacho:

"Concordo com o proposto e com todos os fundamentos que suportam e corroboram a também minha decisão de oposição à pretensão da Resinorte.

À reunião de CMVR para ratificação".-----

-----**DELIBERAÇÃO: Ratificar o Despacho do Senhor Presidente.**-----

DEPARTAMENTO DE EQUIPAMENTOS E INFRAESTRUTURAS

- Condicionamento de trânsito da rua Dr. João de Barros, no âmbito da empreitada de requalificação da rua Dr. João de Barros

----- **21.** - Presente à reunião informação da Chefe de Divisão de Obras Municipais do seguinte teor

1) Objeto da Informação

A presente informação refere-se à análise de um pedido de condicionamento de trânsito da empresa Reistradas, Lda, no âmbito da empreitada denominada “Requalificação da rua Dr. João de Barros”.

2) Análise do Pedido

A empresa Reistradas, Lda pretende iniciar os trabalhos da empreitada de requalificação da rua Dr. João de Barros. Para o efeito apresentou um Plano de Sinalização Temporário para o início das obra e pretende interromper ao trânsito toda a extensão do arruamento, entre a rua de Santo António e a avenida D. Dinis. Os trabalhos a executar assim o exige, visto que a requalificação da rua prevê o reposicionamento de infraestruturas e novos pavimentos, tanto na faixa de rodagem, como nos passeios.

A interrupção da rua João de Barros obriga a impor condicionamentos de trânsito na zona envolvente à rua.

Assim é proposto as seguintes alterações de trânsito:

1. Para garantir a reposição do corte da rua interrompida, propõe-se a inversão do sentido de circulação da rua de Santo António, passando o trânsito a circular no sentido Norte-Sul.
2. Da mesma forma, será necessário inverter o sentido de circulação da rua Cidade de Espinho entre a rua de Santo António e o acesso à rua de Santa Iria.
3. Estas duas alterações de trânsito permitirão o reposicionamento dos acessos para norte e sul da cidade.



Fig.1 – Localização dos trabalhos a condicionamento de trânsito

Tendo em consideração o exposto, considera-se que esta alteração de trânsito se apresenta como a melhor solução para a execução dos trabalhos em causa, pois salvaguarda a segurança dos automobilistas e trabalhadores da obra.

A empresa pretende iniciar os trabalhos no próximo dia 4 de agosto com um prazo previsto de 100 dias. Considerando o tempo necessário para promover os avisos à população e aos moradores dos arruamentos afetados pelas alterações, propõe-se que o início das obras seja apenas aprovado para o dia 6 de agosto.

Relativamente ao plano apresentado cumpre-nos informar o seguinte:

1. A execução e a natureza dos trabalhos obrigam ao corte total do trânsito do troço da rua Dr. João de Barros.
2. Durante a realização dos trabalhos, e enquanto estiver implementado o condicionamento de trânsito, será assegurada, por parte da empresa, a vigilância e manutenção de toda a sinalização por forma a garantir a sua funcionalidade e bom estado de conservação.

3. Deverá ser garantida a máxima segurança dos automobilistas e trabalhadores durante toda a execução os trabalhos, particularmente nas zonas de intervenção.
4. Deve ser alertada a empresa para os prazos de execução do trabalhos não irem para além do programado;

Em face do exposto conclui-se que para execução dos trabalhos previstos, são imprescindíveis os condicionamentos atrás apresentados e durante o período acima mencionado.

3) Conclusão

Em face do exposto, propõe-se o seguinte:

1. Autorizar os trabalhos e o corte total do trânsito do troço da rua Dr. João de Barros.
2. Aprovar os condicionamentos de trânsito descritos no ponto anterior.
3. Dar conhecimento às autoridades policiais e entidades de proteção e socorro o teor da presente informação.
4. Avisar a população pelos meios habituais do presente condicionamento”.

Em 01/08/2025 o **Vereador Adriano Sousa** emitiu o seguinte Despacho:

“Considerando a data prevista para o início da obra Considerando a urgência em dar início aos trabalhos face à candidatura aprovada.

- 1 - Aprovo os termos da proposta, devendo ainda hoje dar-se conhecimento ao público através dos meios habituais.
- 2 - Envie-se à próxima reunião para ratificação”.-----

-----**DELIBERAÇÃO: Ratificar o Despacho do Vereador.**-----

- Adjudicação do procedimento para a empreitada de “Requalificação e modernização de equipamentos desportivos - Campo do Calvário”, consentâneo com a alínea b) do artigo 19.º do CCP – Concurso Público

----- 22. - Presente à reunião informação do Coordenador dos Serviços de Estudos e Projetos do seguinte teor:


1. Designação do Objeto do Procedimento:

Procedimento por Concurso Público - **CMVR-52/CPN/E/25 – Requalificação e modernização de equipamentos desportivos - Campo do Calvário.**

2. Órgão competente para decisão da Contratação:

O órgão competente para decisão da contratar e autorizar a despesa é a Câmara Municipal de Vila Real, nos termos do n.º 1 do artigo 36.º e da alínea b) do n.º 1 do artigo 18.º do Decreto-Lei 197/99, de 8 de junho, bem como do artigo 38.º do CCP.

3. Data da Deliberação ou Despacho de Autorização do Procedimento:

30/06/2025

4. Preço Base (sem iva).

159 203,50 € (cento e cinquenta e nove mil, duzentos e três euros e cinquenta cêntimos).

5. Prazo da empreitada.

45 dias

6. Membros do Júri:

Designados	Função		
	Presidente	Vogal	
		Efetivo	Suplente
Eng.º Amílcar Ricardo da Silva Ferreira;	X		
Eng.ª Lucília Maria de Seixas Lage		X	
Eng.º Joaquim Manuel Almeida Correia de Magalhães		X	
Arq.ª Ana Luísa Alves Morgado			X
Eng.º José Henrique Costa da Cunha			X

7. Datas de Publicação do Aviso de Abertura no DR e/ou JOUE

08/07/2025

8. Datas de Publicação na Plataforma de Contratação Pública (Vortal).

09/07/2025

9. Datas da deliberação ou Despacho sobre aceitação de esclarecimentos e retificações ao caderno de encargos, de erros e das omissões identificados pelos concorrentes.

Não Aplicável

10. Datas da deliberação ou Despacho sobre prorrogação do prazo fixado para a apresentação das propostas:

Não Aplicável

11. Data de Publicação no DR da prorrogação do prazo

Não Aplicável

12. Identificação das entidades que apresentaram proposta:

Entidades	Proposta Apresentada
Domo Fun Grass Portugal, Lda.	X

Nota: A empresa SimplexBuild, Lda apenas preencheu o questionário e o formulário principal da Vortal, que se juntam em anexo, e como tal não submeteu qualquer resposta ao presente procedimento.

13. Pedidos de esclarecimentos sobre as propostas, formulados pelo júri, e respostas apresentadas;

Não Aplicável

14. Admissão e exclusão de propostas:

Concorrentes	Admitido	Excluído
Domo Fun Grass Portugal, Lda.	X	

15. Fundamentação da exclusão de propostas.

Concorrentes	Fundamentação	
	De facto	De direito (artigo 146.º 2 e 3 CCP)
Não Aplicável	Não Aplicável	Não Aplicável

16. Avaliação das propostas admitidas, de acordo com critério de Adjudicação (artigo 74º do CCP)

Concorrentes	Atributos da Proposta		Avaliação
	Valor S/IVA	Prazo	
Domo Fun Grass Portugal, Lda.	153 543,90 €	45 dias	O mais baixo preço.

17. Ordenação das Propostas:

Critério de adjudicação estipulado:
Preço mais baixo

N.º	Concorrentes	Valor da Proposta s/IVA	IVA
1	Domo Fun Grass Portugal, Lda.	153 543,90 €	6 %

18. Data da Audiência Prévia dos interessados sobre Relatório Preliminar

Nos termos do n.º 2 do artigo 125.º do CCP não há lugar à realização da audiência prévia escrita dos concorrentes por ter sido apresentada apenas uma única proposta.

19. Reclamações/impugnações apresentadas pelos concorrentes, na audiência prévia sobre Relatório Preliminar, das deliberações do júri e decisões que sobre estas tenham sido tomadas;

Não Aplicável.

20. Audiência Prévia dos interessados sobre Relatório Preliminar

Não Aplicável.

21. Causas de não adjudicação

Não Aplicável.

22. Proposta de Adjudicação

Entidade	Valor s/IVA	Prazo
Domo Fun Grass Portugal, Lda.	153 543,90 €	45 dias

23. Previsão de repartição de encargos Plurianuais, nos casos em que a obra se execute em mais de um ano económico, de acordo com Cronograma Financeiro da proposta vencedora.

153 543,90 €+ IVA, em 2025

24. Proposta de aprovação da:

Decisão de adjudicação à empresa **Domo Fun Grass Portugal, Lda.**, pelo montante global de **153.543,90 €** (cento e cinquenta e três mil, quinhentos e quarenta e três euros e noventa cêntimos), acrescido de IVA à taxa legal em vigor”.

Em 08/08/2025 o **Diretor do DEI** emitiu o seguinte parecer:

Sr. Presidente

Concordo, deve a informação ser presente à reunião do Executivo Municipal para autorização”.

Por Despacho de 08/08/2025 o **Senhor Presidente da Câmara** remeteu o assunto à reunião do Executivo Municipal.-----

-----**DELIBERAÇÃO: 1 - Adjudicar à empresa Domo Fun Grass Portugal, Lda., pelo valor global de 153.543,90 € (cento e cinquenta e**

d.
12

três mil, quinhentos e quarenta e três euros e noventa
cêntimos), sem IVA, nos termos do Relatório Final -----

2 - Aprovar a Minuta do Contrato.-----

DIVISÃO DE EDUCAÇÃO, DESPORTO E JUVENTUDE

- Voto de Louvor

- Ana Margarida Guedes, Maria Manuel Braz e ao Ginásio Clube de Vila Real

----- 23. - Presente à reunião proposta do Senhor Presidente da Câmara do seguinte teor:

“O Ginásio Clube de Vila Real encerrou a época desportiva 2024/2025 a nível nacional com a sua participação nos campeonatos nacionais de juvenis, juniores e seniores. Competição realizada de 24 a 27 de julho no Complexo Olímpico de Coimbra, contando com a participação de 705 dos melhores atletas nacionais em representação de 96 clubes. O GCVR conquistou nesta prova um título de campeão nacional, um de vice-campeão nacional, num total de quatro medalhas.

Ana Margarida Guedes sagrou-se Campeã Nacional Absoluta nos 50m Mariposa com o tempo de 27,63”, mantendo assim a seu longo domínio de Campeã Nacional desta prova. A nadadora do GCVR obteve ainda mais duas medalhas de bronze (3º lugar) nestes campeonatos, nos 50m Livres e nos 100m Mariposa.

No escalão de Juniores, destaque para Maria Manuel Braz, sagrou-se Vice-campeã Nacional (2º lugar) nos 50m Bruços com o alcançar de um novo record pessoal com o tempo de 33,89”.

Pelo exposto, proponho que a Exma Câmara exare em ata um Voto de Louvor para Ana Margarida Guedes pelos feitos alcançados nestes campeonatos nacionais de natação, Campeã Nacional nos 50m Mariposa mantendo a sua hegemonia nesta prova, e terceiros lugares nos 50m livres e 100m Mariposa; para Maria Manuel Braz pelo título de Vice-Campeã Nacional nos 50m Bruços em juniores e ao Ginásio Clube de Vila Real pelo fomento e desenvolvimento da modalidade de Natação em Geral, e pela manutenção da Elite da Natação em Portugal, em particular”.-----

-----**DELIBERAÇÃO: Aprovar a proposta.**-----

- Voto de Louvor

- Classe de Ginástica de representação do Ginásio Clube de Vila Real e ao Ginásio Clube de Vila Real

----- **24.** - Presente à reunião proposta do Senhor Presidente da Câmara do seguinte teor:

“O Ginásio Clube de Vila Real participou pela 1ª vez no 5º Word Gym for Life Challenge que decorreu em Lisboa de 23 a 26 de julho.

Esta prova de elite mundial da ginástica de representação reuniu cerca de 3700 participantes de 27 países de todo o mundo.

A Classe de representação do GCVR obteve uma menção honrosa de bronze logo na sua primeira participação nesta prova de nível mundial, o que diz muito sobre o nível e as performances apresentadas pelas atletas lideradas pela treinadora Patrícia Barrias.

Pelo exposto, proponho que a Exma Câmara exare em ata um Voto de Louvor para a classe de Ginástica de representação do Ginásio Clube de Vila Real pela menção honrosa de Bronze no 5º Word Gym for Life Challenge; e ao Ginásio Clube de Vila Real pelo fomento e desenvolvimento da modalidade de Ginástica de representação, em particular”.

-----**DELIBERAÇÃO: Aprovar a proposta.**-----

- Voto de Louvor

- Carlos Lopes

----- **25.** - Presente à reunião proposta do Senhor Presidente da Câmara do seguinte teor:

“O atleta Vila-realense Carlos Lopes, participou nos campeonatos nacionais de corrida em montanha 2025.

Esta prova de elite nacional da modalidade, decorreu em Viana do Castelo a 26 e 27 de julho e contou com a participação dos melhores atletas nacionais desta categoria.

Carlos Lopes sagrou-se Vice-campeão nacional de corrida de montanha tendo obtido um excelente segundo lugar na prova que serve de plataforma de observação para o seu estado de forma na futura participação nos campeonatos do mundo de corrida de montanha que decorrerão em setembro em Espanha.

HL.
D

Pelo exposto, proponho que a Exma Câmara exare em ata um Voto de Louvor ao atleta Carlos Lopes pelo título de Vice-campeão Nacional de Corrida de Montanha, incentivando o mesmo a prosseguir com a sua brilhante carreira desportiva”.-----

-----**DELIBERAÇÃO: Aprovar a proposta.**-----

- Voto de Louvor

- António Santos e ao Ginásio Clube de Vila Real

----- 26. - Presente à reunião proposta do Senhor Presidente da Câmara do seguinte teor:

“Mais de 1.200 participantes, estiveram presentes nos Jogos Europeus da Juventude (EPYG) em Istambul, Turquia, entre 24 e 28 de julho; entre os quais Daniel António, atleta do Ginásio Clube de Vila Real.

António Santos obteve a medalha de ouro, tendo vencido a prova dos 100m sub 20 na Classe T46 com o tempo de 11,52”, um grande feito para a modalidade e para o atletismo Vila-realense.

Atletas paralímpicos, treinadores e representantes do Comité Paralímpico Nacional de 33 países competiram em nove modalidades, o maior programa alguma vez realizado. Arquearia paralímpica, atletismo paralímpico, boccia, goalball, judo paralímpico, natação paralímpica, ténis de mesa paralímpico, taekwondo paralímpico e basquetebol em cadeira de rodas foram as modalidades em competição.

Pelo exposto, proponho que a Exma. Câmara exare em ata um Voto de Louvor ao atleta António Santos pela conquista da medalha de ouro nos 100m nos Jogos Europeus de Juventude Paraolímpica, incentivando-o a prosseguir com a sua promissora carreira desportiva, e ao Ginásio Clube de Vila Real pelo fomento e desenvolvimento da modalidade de atletismo, e pela aposta no desporto para todos no âmbito da inclusão”.---

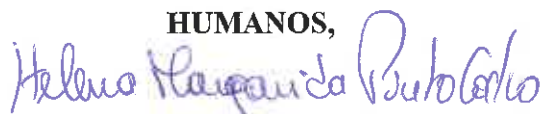
-----**DELIBERAÇÃO: Aprovar a proposta.**-----

Aprovação da ata em minuta e encerramento da reunião

----- 27. – E não havendo mais nada a tratar, a Câmara deliberou, por unanimidade aprovar a presente ata, em minuta, nos termos e para efeitos consignados no artigo 57º da Lei nº 75/2013, 12 de setembro, a qual vai assinada pelo Senhor Presidente da Câmara e por mim, Chefe de Divisão de Gestão Administrativa e Recursos Humanos, com funções de Secretário que a mandei elaborar. Seguidamente foi encerrada a reunião quando eram 11H00.-----

**A CHEFE DE DIVISÃO DE GESTÃO
ADMINISTRATIVA E RECURSOS**

HUMANOS,


(Helena Margarida Pinto Coelho)

O PRESIDENTE DA CÂMARA,



(Alexandre Manuel Mouta Favaio)



Câmara Municipal de Vila Real

Relatório Final

Concurso

Consulta Prévia Simplificada nº CMVR-1923/GPS/S/25

Aquisição de bens e serviços para a "Implementação do Bairro Comercial Digital de Vila Real – Fase I"

Com referência aos elementos abaixo discriminados e em cumprimento do disposto no n.º 1 do artigo 124.º do Código dos Contratos Públicos (CCP), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 18/2008, de 29 de Janeiro, na sua versão atual, reuniu, nas instalações da Câmara Municipal de Vila Real, o júri do procedimento designado para o presente procedimento, com o fim de ponderar as observações dos concorrentes em sede de audiência prévia e elaborar o respetivo Relatório Final e, verificando-se as condições necessárias, propor a adjudicação e as formalidades legais delas decorrentes.

Júri

		Participantes no ato
Presidente	Paulo Alexandre de Noronha e Abreu Osório	✓
Vogais	Nuno Miguel Felix Pinto Augusto	✓
	Carlos Alberto Cardoso Bessa de Oliveira	✓
Suplentes	Américo Alexandre Pereira Pires	
	Márisa Liliana Silveira Pinto Nunes	

Do Concurso

1. O presente concurso público foi aberto através de convite publicado na plataforma de contratação pública vortalGOV®, em 9 de junho de 2025.
2. Tendo sido efetuados em 11 e 12 de junho de 2025 duas solicitações de prorrogação do prazo de apresentação das propostas, por despacho do Sr. Presidente da Câmara Municipal de 12.06.2025 foram as mesmas aprovadas até 17 de junho de 2025, tendo sido comunicada a todos os interessados no mesmo dia via plataforma vortalGOV®.
3. Foram disponibilizadas na plataforma eletrónica de contratação pública vortalGOV® as peças do procedimento, a saber: o Convite e o Caderno de Encargos.

Esclarecimentos sobre as peças, retificações, alterações e erros e omissões

Em 11 de junho de 2025 foram solicitados esclarecimentos pelos interessados sobre a interpretação das peças do procedimento, nos termos do artigo 50.º do CCP.

Na sequência da análise dos pedidos de esclarecimento e dos erros e omissões identificados, o Júri do concurso procedeu aos esclarecimentos necessários, tendo publicado no dia 12 de junho de 2025 os esclarecimentos na plataforma eletrónica vortalGOV®.



Câmara Municipal de Vila Real

Concorrentes

1. Considerando o prazo de entrega das propostas – 19H00 do dia 17 de junho de 2025 – o júri verificou a existência de 5 propostas, a saber:

Nr	Concorrente	Data / Hora
1	Ubiwhere Lda.	17/06/2025 12:25:58
2	CTT SOLUÇÕES EMPRESARIAIS, S.A.	17/06/2025 15:19:11
3	Sublimequation, marketing digital e projetos online, lda	17/06/2025 17:32:34
4	TOMI WORLD LDA	17/06/2025 18:39:47
5	TAILOR – Advanced Analytics, LDA	17/06/2025 19:01:49

2. Após a conferência dos registos de entrada e análise dos documentos apresentados, constatou-se que a proposta do concorrente “TAILOR – Advanced Analytics, Lda”. deu entrada fora do prazo legalmente estabelecido.
3. Atendendo que, nos termos do disposto no artigo 146.º, n.º 2, alínea a) do Código dos Contratos Públicos (CCP), aplicável por remissão do disposto no n.º 2 do artigo 122.º do CCP, devem ser excluídas as propostas que não tenham sido apresentadas dentro do prazo fixado, o Júri deliberou, por unanimidade, excluir a proposta concorrente “TAILOR – Advanced Analytics, Lda.”, por ter sido entregue fora do prazo fixado no convite.

Esclarecimentos às propostas

Foram solicitados pelo júri do procedimento esclarecimentos sobre a propostas, no termos do disposto no artigo 72.º do CCP, à entidade “Sublimequation, marketing digital e projetos online, Lda.”, relativamente ao documento solicitado no ponto 6.2.2. do Convite, conforme documento submetido na plataforma no dia 18/06/2025, tendo o concorrente respondido no mesmo dia.

Análise das Propostas

Antes da apreciação das restantes propostas apresentadas quanto ao critério de adjudicação previsto no Programa de Concurso (PC), o júri procedeu às suas conferências e verificações, tendo verificado que todas as propostas qualificadas apresentam seus valores abaixo do preço base.

De seguida o Júri efetuou a análise da conformidade dos documentos com o exigido no Convite e à verificação das assinaturas eletrónicas nas apostas, assim como, da confirmação da integridade dos dados submetidos, tendo concluído, com o esclarecimento à proposta referido anteriormente, que todas as propostas recebidas estavam em conformidade podendo assim ser efetuada a sua avaliação.



Câmara Municipal de Vila Real

Avaliação e Ordenação das Propostas

O júri procedeu oportunamente à avaliação das propostas admitidas e, em função da aplicação do critério de adjudicação que havia sido previamente fixado, elaborou o Relatório Preliminar fundamentado sobre o mérito das mesmas, donde resultou a ordenação expressa no quadro abaixo, para efeitos de adjudicação

Nr	Concorrente	Valor
1	Sublimequation, marketing digital e projetos online, lda	124 600,00 €
2	CTT SOLUÇÕES EMPRESARIAIS, S.A.	158 737,00 €
3	TOMI WORLD LDA	158 890,00 €
4	Ubiwhere Lda.	189 990,00 €

Análise das pronúncias em sede de audiência prévia

Nos termos do artigo 123.º do CCP o júri procedeu ao envio do relatório preliminar a todos os concorrentes, aos quais fixou um prazo até ao dia 3 de julho de 2025 para se pronunciarem, por escrito, através da plataforma eletrónica vortalGOV®, ao abrigo do direito de audiência prévia.

Manifestaram-se os concorrentes a seguir indicados pela ordem de submissão das respetivas pronúncias, as quais se dão aqui reproduzidas e constituem os Anexos I a III ao presente relatório.

Ordem	Concorrente	Data da submissão
I	TOMI WORLD LDA	03/07/2025 14:55
II	CTT SOLUÇÕES EMPRESARIAIS, S.A.	03/07/2025 18:07
III	Sublimequation, marketing digital e projetos online, lda	03/07/2025 18:18

1. Análise da pronúncia apresentada pelo concorrente TOMI WORLD, Lda.

1.1. Este concorrente pronuncia-se pela *"exclusão e a consequente não adjudicação da proposta apresentada pela concorrente Sublimequation Marketing Digital e Projetos Online, Lda., bem como a exclusão da proposta apresentada pela concorrente CTT Soluções Empresariais, S.A., com os fundamentos que adiante se expõem"*.

1.2. Relativamente à proposta da Sublimequation, marketing digital e projetos online, lda, a existência de um conjunto de potenciais incumprimentos, entendendo o Júri, que:

1.2.1. Não assiste razão ao concorrente no pedido de exclusão da proposta, relativamente aos pontos 11, 15, 16 e 19 da pronúncia uma vez que embora as fichas técnicas estejam incompletas (por omissão de algumas características técnicas requeridas pelo Caderno de Encargos), as informações nelas contidas não contrariam os requisitos do Caderno de Encargos e o seu cumprimento foi declarado no índice remissivo. Isto mesmo ocorre com o próprio concorrente TOMI, dado que as suas fichas técnicas também não comprovam integralmente os requisitos do



Câmara Municipal de Vila Real

Anexo I ao Caderno de Encargos⁽¹⁾, o que conduziria também à sua exclusão por incumprimento do referido no ponto 25 da pronúncia.

1.2.2. O mesmo não se passa com o incumprimento referido nos pontos 21⁽²⁾, 23⁽³⁾ e 24⁽⁴⁾, onde é o próprio concorrente Sublimequation que no Índice Remissivo confirma o incumprimento (conforme indicado no ponto 22) ou a omissão (conforme ponto 24). Neste caso entende o Júri que assiste razão ao concorrente no pedido exclusão da proposta do concorrente Sublimequation, marketing digital e projetos online, lda, com fundamento no nº 2, alínea b) do artigo 70.º do CCP, já que de facto se verifica que a proposta do referido concorrente não cumpre os requisitos do Caderno de Encargos relativamente ao fornecimento dos Beacons.

1.3. Relativamente à proposta do concorrente CTT Soluções Empresariais, S.A.

1.3.1. Aplica-se aos pontos 29, 31, 36 e 38, o anteriormente referido para os pontos 11, 15, 16 e 19 da pronúncia, entendendo o Júri que não assiste razão ao concorrente no pedido de exclusão da proposta dos CTT.

1.3.2. Já no que se refere ao ponto 33 da pronúncia⁽⁵⁾ entende o Júri que assiste razão ao concorrente no pedido exclusão da proposta do concorrente CTT Soluções Empresariais, S.A., com fundamento no nº 2, alínea b) do artigo 70.º do CCP, dado que, efetivamente, na ficha técnica apresentada não há indicação, nas imagens apresentadas, da presença de qualquer câmara, pelo que a proposta do referido concorrente não cumpre o requisito 3.1.13 da Cláusula 4.ª do Anexo I do Caderno de Encargos.

2. Análise da pronúncia apresentada pelo concorrente CTT SOLUÇÕES EMPRESARIAIS, S.A.

2.1. Este concorrente pronuncia-se pela *"exclusão da proposta apresentada pela concorrente Sublimequation, pelos fundamentos supra expostos"*, resumidamente *"o incumprimento do prazo de execução contratual e a insuficiência das declarações dos fabricantes; Desconformidades técnicas, nomeadamente nos equipamentos do tipo Beacons, cuja ficha técnica não comprova vários requisitos exigidos no Caderno de Encargos; Reconhecimento expresso de erro técnico (ex. Bluetooth 5.0 BLE), o que confirma a ausência de conformidade documental; Falta de correspondência exaustiva entre o índice remissivo e as fichas técnicas, contrariando o ponto 6.2.2 do Convite."*

¹ Veja-se por exemplo o requisito 3.1.9 da Cláusula 4.ª do Anexo I: Plataforma tecnológica nativa gerida de forma centralizada em portal web, referindo a ficha técnica apenas "Sistema de gestão de conteúdo remoto e controle remoto", apenas se referindo o cumprimento deste requisito no documento TPF 35.25, ou o requisito 3.1.15 da Cláusula 4.ª do Anexo I: estar equipado com "1 unidade de alimentação ininterrupta para backup de energia", que não é referido na ficha técnica, mas apenas no documento TPF 35.25, etc

² Na ficha técnica apresentada pela concorrente, a mesma indica "Broadcasting distance: up to 85 meters", valor este que não corresponde ao requisito mínimo estabelecido no número 2.2 das Especificações Técnicas dos Beacons

³ A Ficha Técnica da Concorrente é omissa quanto a diversas características técnicas igualmente exigidas, designadamente, no que respeita à potência de transmissão ajustável (-20 dBm a +4 dBm) e à faixa de operação térmica (-25°C a +60°C)

⁴ Considera-se que, não tendo sido especificados, não se encontram cumpridos, acontecendo o mesmo com os requisitos "Compatível com comunicação Over-The-Air (OTA)" e "Vida útil da bateria superior a 6 anos (bateria substituível)"

⁵ Na ficha técnica apresentada pela concorrente não foi incluída nenhuma câmara com capacidade de imagem e vídeo



Câmara Municipal de Vila Real

- 2.2. Quanto ao incumprimento do prazo de execução referido no ponto 9 da pronúncia⁶, entende o júri, que assiste razão ao concorrente no pedido exclusão da proposta do concorrente Sublimequation, marketing digital e projetos online, lda, nos termos do art.º 70, n.º 2 al b) do CCP, ex vi do art.º 146º, n.º 2, al d), já que, de facto, se verifica que o referido concorrente “*não aceita, nos seus exatos termos, todos os elementos obrigatórios do Caderno de Encargos*”, tendo proposto um prazo de execução de 81 dias, superior ao prazo de 75 dias fixado no Caderno de Encargos.
- 2.3. No que respeita às desconformidades técnicas dos Beacons, as considerações dos pontos 18 e 19 da pronúncia são as mesmas da pronúncia do concorrente TOMI, pelo que entende o júri que assiste razão ao concorrente no pedido exclusão da proposta do concorrente Sublimequation, marketing digital e projetos online, lda, nos termos do art.º 70, n.º 2 al. b) do CCP, ex vi do art.º 146º, n.º 2, al o), já que de facto se verifica que a proposta do referido concorrente não cumpre os requisitos do Caderno de Encargos relativamente ao fornecimento dos Beacons.
- 2.4. Já quanto à falta de correspondência exaustiva entre o índice remissivo e as fichas técnicas, referido nos pontos 24 a 26, o júri entende que não assiste razão ao concorrente no pedido de exclusão da proposta, dado que, tal como se referiu no caso da pronúncia do concorrente TOMI acerca do mesmo assunto, uma vez que embora as fichas técnicas estejam incompletas (por omissão de algumas características técnicas requeridas pelo Caderno de Encargos), as informações nelas contidas não contrariam os requisitos do Caderno de Encargos e o seu cumprimento foi declarado no índice remissivo.
- 2.5. De referir ainda que relativamente ao impedimento da verificação da conformidade assinalado no ponto 26⁷, a sua própria proposta enferma do mesmo vício⁸, o que constituiria “*fundamento direto de exclusão, nos termos do artigo 146.º, n.º 2*”, alínea o), “*do Código dos Contratos Públicos*” da proposta.
3. Análise da pronúncia apresentada pelo concorrente Sublimequation, LDA
- 3.1. Sendo a primeira parte da pronúncia a “Defesa da nossa Proposta” e estando o concorrente no Relatório Preliminar ordenado em 1.º lugar não se entende o alcance da pronúncia, pelo que o júri se abstém de efetuar qualquer análise.
- 3.2. Na 2.ª parte da pronúncia o concorrente efetua uma “Análise Técnica por Concorrente”, concluindo pela “*reavaliação rigorosa das propostas concorrentes, tendo em conta que: Foram efetuadas declarações de “CUMPRE” infundadas, não suportadas pelas fichas técnicas; Tais práticas colocam em risco*”

⁶ Consta-se que apresenta o Cronograma BCD Vila Real_signe, com duração de 81 dias (de 01/07/2025 a 20/09/2025) e uma memória descritiva que refere um prazo global de 6 meses para implementação do projeto (página 2 do documento DOCUMENTO_6.2.6 - Memória Justificativa e Descritiva com Plano de Trabalhos e Cronograma Financeiro_signed)

⁷ A sua ausência [requisitos obrigatórios] nas fichas técnicas emitidas pelos fabricantes impede a verificação da conformidade da proposta, o que constitui fundamento direto de exclusão, nos termos do artigo 146.º, n.º 2, alínea b), do Código dos Contratos Públicos

⁸ Como, por exemplo quando no documento intitulado “Proposta CTT SE Índice Remissivo” indica que várias características solicitadas e exigidas no Caderno de Encargos se encontram previstas nas fichas técnicas, não constando, contudo, tais informações dos documentos mencionados, nomeadamente: Indica que a característica “3.2.8 Deverá permitir a disponibilização de informação dos pontos de interesse públicos, incluindo a sua descrição e contactos, serviços disponibilizados, filas e tempos de espera” está indicada no documento “Ficha Técnica Montra Digital”, pese embora esta informação não conste no referido documento; indica que a característica “3.2.7 Funcionalidades de sugestão de trajeto para diversos destinos, sob plataforma intermodal de transportes, incluindo os públicos, bicicletas, e deslocações pedestres;” está indicada no documento “Ficha Técnica Montra Digital”, apesar de tal informação não se encontra no documento mencionado, etc.



Câmara Municipal de Vila Real

a igualdade de tratamento e podem configurar falsas declarações". Sublinhe-se que a pronúncia deste concorrente, na grande maioria dos casos, não identificou qual o equipamento onde se verificava o incumprimento, pelo que a análise efetuada, que abaixo reproduz tentou descortinar a que equipamento o concorrente se referia.

3.2.1. CTT SOLUÇÕES EMPRESARIAIS, S.A.

3.2.1.1. Relativamente aos CTT o concorrente invoca o incumprimento da temperatura de operação dos cacifos (requisito 1.11.1 da Cláusula 11.^a do Anexo I ao Caderno de Encargos), referindo que no Índice Remissivo declarou "CUMPRE" (pág. 13), *"mas a ficha técnica indica apenas 0 °C a +40 °C, abaixo do mínimo exigido (-10 °C a +50 °C)"*. Analisados os documentos o Júri confirma a discrepância verificando que, pese embora os CTT afirmem no Índice remissivo que os cacifos cumprem integralmente as condições de operação e que tal é comprovado na "Ficha técnica Locky", esta, na página 5 refere uma temperatura de operação "0 to +40 Degrees celsius", que não cumpre os requisitos previstos no ponto 1.11.1 da Cláusula 11.^a do Anexo I ao Caderno de Encargos, considerando, assim, o Júri que assiste razão ao concorrente na reavaliação da proposta, devendo por esse motivo ser excluída, em conformidade com o disposto na alínea b) do n.º 2 do artigo 70.º aplicável por força da alínea o) do n.º 2 do artigo 146.º, ambos do CCP.

3.2.1.2. Quanto à "Proteção IP dos cacifos" refere que os CTT "declaram "CUMPRE" no índice remissivo. (pág. 15)" mas, na "ficha técnica indica IP41, destinado a ambientes interiores", o que, no entender do concorrente constitui uma não conformidade. Analisados os documentos o Júri confirma a discrepância verificando que, pese embora os CTT afirmem no Índice remissivo que os cacifos cumprem integralmente as condições de operação e que tal é comprovado na "Ficha técnica Locky", esta, na página 5 refere apenas que o equipamento possui "IP41 (Indoor)", que não cumpre os requisitos previstos no ponto 1.11.1 da Cláusula 11.^a do Anexo I ao Caderno de Encargos⁹⁾, considerando, assim, o Júri que assiste razão ao concorrente na reavaliação da proposta, devendo por esse motivo ser excluída, em conformidade com o disposto na alínea b) do n.º 2 do artigo 70.º aplicável por força da alínea o) do n.º 2 do artigo 146.º, ambos do CCP.

3.2.1.3. O Júri também entende que não assiste razão ao concorrente quanto à não conformidade da "Autenticação biométrica", pois, conforme o próprio afirma, não é um requisito do Caderno de Encargos.

3.2.2. TOMI WORLD, Lda, referindo como casos críticos de não conformidade:

3.2.2.1. "Revestimento eletrostático, RAL a definir pelo adjudicante" (requisito 1.2.2 da Cláusula 11.^a do Anexo I ao Caderno de Encargos), indicando que *"a ficha técnica apenas refere RAL 7045 (estrutura) / RAL 7035 (portas), vinilável"*. Neste quesito o Júri

⁹⁾ Proteção: IP41 (interior) ou superior para instalações exteriores



Câmara Municipal de Vila Real

considera que a definição da cor RAL corresponde à estrutura e não ao exterior dos cacifos, pelo que considera que não assiste razão ao concorrente no pedido de reavaliação da proposta;

- 3.2.2.2. *"Monitorização de Intrusão"* indicando que *"o requisito exige: deteção, aviso e/ou bloqueio remoto"* e a *"ficha técnica não apresenta logs, alarmes nem atuação remota"*. Não tendo o Júri descortinado a que equipamento se refere esta não conformidade, absteve-se de efetuar qualquer análise;
- 3.2.2.3. *"Sistema de climatização ativo (-10° C a +50° C)"*, indicando que *"Declaram Cumprir (ponto 1.1.6)"*, mas *"apenas climatização interna mencionada"*. Neste quesito, não havendo, no Caderno de encargos nenhuma indicação de *"Sistema de climatização ativo"*, e cumprindo a proposta da TOMI, quer nos MUPI, quer nos cacifos, as condições térmicas de operação o Júri considera que não assiste razão ao concorrente no pedido de reavaliação da proposta.
- 3.2.2.4. *"Conectividade completa (Wi-Fi 6, USB-A/C, HDMI, Ethernet, 4G/5G)"*, indicando que *"declaram Cumprir (ponto 1.1.16)"*, mas *"na ficha técnica indica Wi-Fi e 4G, mas não menciona Wi-Fi 6, nem portas físicas USB/HDMI"*. Também neste quesito o Júri considera que não assiste razão ao concorrente no pedido de reavaliação da proposta uma vez que embora a ficha técnica seja omissa nalgumas das características (portas físicas USB/HDMI), as informações nela contidas não contrariam os requisitos do Caderno de Encargos e o seu cumprimento foi declarado no índice remissivo.
- 3.2.2.5. *"Proteção elétrica com desligamento automático"*, indicando que *"declaram que Cumprir (ponto 1.1.19)"*, e que possuem *"sensores de impacto, inundação e alarme SMS/email, mas sem referência a desligamento automático"*. Aqui, o Júri considera, tal como no quesito anterior, que não assiste razão ao concorrente no pedido de reavaliação da proposta uma vez que embora a ficha técnica seja omissa quanto ao desligamento automático, as informações nelas contidas não contrariam os requisitos do Caderno de Encargos e o seu cumprimento foi declarado no índice remissivo.
- 3.2.2.6. *"Beacons BLE"*, indicando que *"Declaram CUMPRE no índice remissivo"*, mas a *"Ficha técnica indica IP52 (abaixo do IP54), e instalação com fita ou abraçadeira, incompatível com ambiente antivandalismo"*, bem como *"sem provas de sensibilidade ≥ -90 dBm ou potência ajustável"*. Neste quesito o Júri também considera que não assiste razão ao concorrente no pedido de reavaliação da proposta uma vez que: (i) no requisito 2.2 da cláusula 8.ª do Anexo I ao Caderno de Encargos, apenas é referido o IP 52, não havendo nenhuma referência ao IP54 afirmado pelo concorrente na sua pronúncia; (ii) não há nenhuma referência na cláusula 8.ª do Anexo I ao Caderno de Encargos à forma de instalação dos beacons, pelo que não se compreende a referência à incompatibilidade *"com ambiente antivandalismo"*; (iii) quanto à sensibilidade, a ficha técnica do beacon proposto pela TOMI refere uma sensibilidade de -96 dBm, logo cumprindo o requisito.



Câmara Municipal de Vila Real

3.2.3. Ubiwhere Lda., referindo que *"apresenta um elevado número de declarações de conformidade técnicas no índice remissivo que não se verificam na ficha técnica dos equipamentos propostos"*, exemplificando:

3.2.3.1. *"Temperatura operacional dos cacifos"*, indicando que *"CUMPRE declarado (pág. 22 Índice)"*, mas a *"Ficha técnica refere apenas 0 °C a +40 °C, não respeitando os -10 °C exigidos"*. Analisados os documentos o Júri confirma a discrepância verificando que, pese embora a Ubiwhere afirme no índice remissivo¹⁰ que os cacifos possuem uma *"temperatura de operação: -10 °C a +50 °"*, na ficha técnica dos cacifos da SOPINAL, na página 2 é indicada uma temperatura operacional: 0 a +40 graus Celsius, que não cumpre os requisitos previstos no ponto 1.11.1 da Cláusula 11.ª do Anexo I ao Caderno de Encargos, considerando, assim, o Júri que assiste razão ao concorrente na reavaliação da proposta, devendo por esse motivo ser excluída, em conformidade com o disposto na alínea b) do n.º 2 do artigo 70.º aplicável por força da alínea o) do n.º 2 do artigo 146.º, ambos do CCP.

3.2.3.2. *"Diagnóstico remoto"*, indicando que *"afirmam (Página 22 – Sistema de diagnóstico avançado)"*, mas a *"ficha técnica não menciona qualquer função de diagnóstico"*. O Júri constatou que na página 2 da ficha técnica da montra digital se refere *"Restantes características técnicas específicas para este concurso apresentadas em proposta descritiva"*, encontrando-se no índice remissivo, na página 11, a indicação da existência nas montras digitais de *"sistema de diagnóstico avançado, para deteção automática de falhas e monitorização remota"*, pelo que não assiste razão ao concorrente no pedido de reavaliação da proposta.

3.2.3.3. *"Proteção IP dos cacifos"*, indicando que foi *"declarado como adequado ao exterior, (Página 22 – Aplicável a exterior)"*, sendo que a *"ficha técnica menciona apenas, Grau IP41 — apenas para uso interior"*. Analisados os documentos o Júri confirma a discrepância verificando que, pese embora a Ubiwhere afirme no índice remissivo¹⁰ que os cacifos possuem *"grau de proteção IP41 para ambientes interiores (ou superior para exteriores)"*, na ficha técnica dos cacifos da SOPINAL, na página 2 é indicado apenas *"Proteção IP41 (Indoor)"*, o que não cumpre os requisitos previstos no ponto 1.11.1 da Cláusula 11.ª do Anexo I ao Caderno de Encargos, considerando, assim, o Júri que assiste razão ao concorrente na reavaliação da proposta, devendo por esse motivo ser excluída, em conformidade com o disposto na alínea b) do n.º 2 do artigo 70.º aplicável por força da alínea o) do n.º 2 do artigo 146.º, ambos do CCP.

3.2.3.4. *"Cumprimento DNSH"*. Não se tratando de nenhum requisito técnico, mas sim um compromisso de cumprimento de condições ambientais decorrente do financiamento por fundos europeus, o Júri absteve-se de efetuar qualquer análise.

3.2.3.5. *"Beacons BLE"*, indicando que os parâmetros *"Sensibilidade, potência ajustável, material anti-inflamável e norma CE são declarados como "CUMPRE". (Página 17 –*

¹⁰ Página 22, ponto 3.5 do documento *"Índice Remissivo - Equipamentos(assinado).pdf"*



Câmara Municipal de Vila Real

Sensibilidade referida)", mas "Estes parâmetros estão ausentes ou vagos na ficha técnica". O Júri considera que não assiste razão ao concorrente no pedido de reavaliação da proposta uma vez que analisada a ficha técnica verificou que alguns dos parâmetros considerados em falta se encontram indicados na ficha (certificação CE, potência de transmissão configurável) e quanto aos restantes requisitos embora a ficha técnica seja omissa nalgumas das características (sensibilidade e material inflamável), as informações nela contidas não contrariam os requisitos do Caderno de Encargos e o seu cumprimento foi declarado no índice remissivo, na página 16.

Face à análise das pronúncias e sintetizando, o Júri conclui que:

- I. A proposta do concorrente **Sublimequation, marketing digital e projetos online, lda**, apresenta termos que violam aspetos da execução do contrato a celebrar não submetidos à concorrência, nomeadamente os referidos nos pontos 1.2.2, 2.2 e 2.3 acima, pelo que o Júri deliberou, por unanimidade **excluir a proposta** em conformidade com o disposto na alínea b) do n.º 2 do artigo 70.º aplicável por força da alínea o) do n.º 2 do artigo 146.º, ambos do CCP.
- II. A proposta do concorrente **CTT SOLUÇÕES EMPRESARIAIS, S.A.** apresenta termos que violam aspetos da execução do contrato a celebrar não submetidos à concorrência, nomeadamente os referidos nos pontos 1.3.2, 3.2.1.1 e 3.2.1.2 acima, pelo que o Júri deliberou, por unanimidade **excluir a proposta** em conformidade com o disposto na alínea b) do n.º 2 do artigo 70.º aplicável por força da alínea o) do n.º 2 do artigo 146.º, ambos do CCP.
- III. A proposta do concorrente **Ubiwhere Lda.**, apresenta termos que violam aspetos da execução do contrato a celebrar não submetidos à concorrência, nomeadamente os referidos nos pontos 3.2.3.1 e 3.2.3.3 acima, pelo que o Júri deliberou, por unanimidade **excluir a proposta** em conformidade com o disposto na alínea b) do n.º 2 do artigo 70.º aplicável por força da alínea o) do n.º 2 do artigo 146.º, ambos do CCP.

Finalmente o Júri delibera, por unanimidade, manter a **exclusão da proposta** do concorrente **TAILOR - Advanced Analytics, Lda.**, por ter sido entregue fora do prazo fixado no convite, nos termos do disposto no artigo 146.º, n.º 2, alínea a) do CCP, aplicável por remissão do disposto na parte final do n.º 1 do artigo 124.º do CCP.

Ordenação das Propostas

Assim, propõe-se a seguinte ordenação das propostas admitidas:

Ordem	Concorrente	Valor
1	TOMI WORLD LDA	158 890,00 €

Audiência prévia

Tendo em consideração que decorrente da análise das pronúncias resultou uma alteração da ordenação das propostas constante do relatório preliminar, o júri procederá, nos termos do disposto no n.º 2 do artigo 124.º do CCP a nova audiência prévia dos concorrentes, notificando os concorrentes para que, querendo, se pronunciem



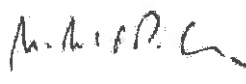
Câmara Municipal de Vila Real

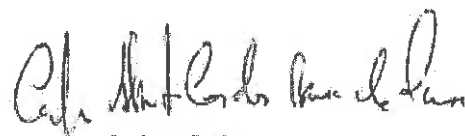
por escrito, no prazo de três dias, sobre o presente relatório, o qual se disponibilizará na plataforma eletrónica vortalGOV® usada pelo Município de Vila Real.

Nada mais havendo a tratar, lavrou-se o presente relatório que está escrito em 10 páginas, excluindo anexos, devidamente numeradas, que vai ser assinado digitalmente pelos membros do júri.

Vila Real, 25 de julho de 2025


Paulo Noronha


Nuno Augusto


Carlos Oliveira

Anexos:

- I – Pronúncia do concorrente TOMI WORLD LDA
- II – Pronúncia do concorrente CTT SOLUÇÕES EMPRESARIAIS, S.A.
- III – Pronúncia do concorrente Sublimequation, marketing digital e projetos online, lda



Minuta

CONTRATO AVULSO ENTRE
O MUNICÍPIO DE VILA REAL E A FIRMA TOMI PORTUGAL, LDA.

Entre:

PRIMEIRO OUTORGANTE: **MUNICÍPIO DE VILA REAL**, sito na Avenida Carvalho Araújo, pessoa coletiva n.º 506 359 670, representado pelo Presidente da Câmara Municipal de Vila Real, Alexandre Manuel Mouta Favaio, no exercício de competência própria, conferida pela alínea f), n.º 2 do artigo 35º da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na redação atual;

E

SEGUNDO OUTORGANTE: TOMI Portugal, Lda, pessoa coletiva n.º 509 721 478 com sede social na Rua 5 de Outubro, n.º 138, r/c | 3500-106 Viseu, representada por xxxxxxxxxx, que outorga no presente contrato na qualidade de xxxxxxxxx conforme xxxxxxxxxxxx Certidão Permanente do Registo Comercial da sociedade com o código de acesso xxxxxxxxxxxxxx

é celebrado – ao abrigo do disposto nos artigos 94.º e 96.º, ambos do Código dos Contratos Públicos (CCP), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 18/2008, de 29 de janeiro, na sua atual redação – o presente contrato, o qual obedecerá às cláusulas seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA

OBJETO

O presente contrato tem por objeto principal a aquisição de bens e serviços para a **"Implementação do Bairro Comercial Digital de Vila Real – Fase I"**, nos termos das cláusulas constantes do caderno de encargos, que fazem parte integrante do presente contrato.

CLÁUSULA SEGUNDA

ADJUDICAÇÃO E MINUTA DE CONTRATO

- 1 - A adjudicação, do procedimento de contratação pública com a referência n.º CMVR-1923/CPS/S/25, foi proferida por deliberação da Câmara Municipal de Vila Real em 11/08/2025;
- 2 - A aprovação da minuta do contrato foi proferida por deliberação da Câmara Municipal de Vila Real de 11/08/2025 e a aceitação da mesma por parte do adjudicatário em XX/08/2025.



CLÁUSULA TERCEIRA

PREÇO CONTRATUAL E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

- 1 - Pela execução do objeto deste contrato, o Primeiro Outorgante obriga-se a pagar ao Segundo Outorgante o montante de 160 590,00 € (cento e sessenta mil, quinhentos e noventa euros), ao qual acrescerá IVA à taxa legal em vigor.
- 2 - O pagamento do encargo previsto no número 1 será efetuado nos termos do caderno de encargos e da proposta do adjudicatário, com os ajustamentos do Relatório Final, cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzido.
- 3 - O Segundo Outorgante obriga-se a emitir a fatura, devendo fazer menção aos seguintes dados, consoante o caso e sem prejuízo daqueles que forem legalmente exigidos:
 - a. Data de vencimento da fatura;
 - b. Número do contrato;
 - c. Número de compromisso;
 - d. A descrição bens e serviços entregues, de acordo com a proposta apresentada;

CLÁUSULA QUARTA

PRÉMIOS POR CUMPRIMENTO ANTECIPADO

Por antecipação do cumprimento do contrato não há lugar ao pagamento de qualquer prémio.

CLÁUSULA QUINTA

PRAZO DE EXECUÇÃO

O Segundo Outorgante obriga-se a executar os trabalhos no prazo de 75 dias a contar da data de celebração do contrato, com o limite de 26 de setembro de 2025, sem prejuízo das obrigações acessórias que devam perdurar para além da cessação do mesmo

CLÁUSULA SEXTA

PREVISÃO ORÇAMENTAL E REPARTIÇÃO DE ENCARGOS

- 1 - A despesa do presente contrato será satisfeita pela dotação da seguinte classificação orçamental da despesa:
 - a. Classificação Orgânica – 02;
 - b. Classificação Económica – 070107 / 070108;
 - c. Plano – 2024/I/29.
- 2 - De acordo com o nº 2 do artigo 9º e nº 3 do artigo 5º, ambos da Lei 8/2012, de 21 de fevereiro, o compromisso sequencial foi efetuado no dia 07/08/2025 e tem o número 2697/2025.
- 3 - No presente contrato não há repartição plurianual de encargos.



ND- H

4 - O investimento objeto do presente contrato é cofinanciado com fundos europeus *Next Generation EU* do Plano de Recuperação e Resiliência (PRR), no âmbito do Projeto de Investimento nº 5476 apresentada aos Bairros Comerciais Digitais, aprovado na sequência de candidatura ao Investimento TD-C16-i02 - Transição Digital das Empresas, nos termos do AAC n.º 12/C16-i02/2022

CLÁUSULA SÉTIMA **RESOLUÇÃO DE LITÍGIOS**

As partes contratantes aceitam atribuir a competência para a resolução de litígios relativos ao contrato, designadamente, à interpretação, execução, incumprimento, invalidade ou resolução, ao Centro de Arbitragem institucionalizado competente CAMIGAP - Centro de Arbitragem e Mediação do IGAP.

CLÁUSULA OITAVA **COMUNICAÇÕES E NOTIFICAÇÕES**

- 1 - Sem prejuízo de poderem ser acordadas outras regras quanto às notificações e comunicações entre as partes do contrato, estas devem ser dirigidas, nos termos do Código dos Contratos Públicos, para a sede contratual de cada uma.
- 2 - Qualquer alteração das informações de contacto constantes do contrato deve ser comunicada à outra parte.

CLÁUSULA NONA **CONTAGEM DOS PRAZOS**

Os prazos previstos no contrato são contínuos, correndo em sábados, domingos e dias feriados.

CLÁUSULA DÉCIMA **GESTOR DE CONTRATO**

Para efeitos do cumprimento do disposto no n.º 1 do artigo 290º-A do CCP fica designado, como gestor do contrato do Primeiro Outorgante, Carlos Alberto Cardoso Bessa de Oliveira, Gestor do Bairro Comercial Digital.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA **AJUSTAMENTOS AO CONTEÚDO DO CONTRATO**

Não foram propostos ao segundo outorgante quaisquer ajustamentos.

4



CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA

PRESTAÇÃO DE CAUÇÃO E REGIME DE LIBERTAÇÃO

No presente contrato não foi exigida caução, atento o disposto no n.º 2 do artigo 88.º do CCP.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA

CONFLITO DE INTERESSES

- 1 - O Segundo Outorgante deve prosseguir a sua atividade de acordo com a lei aplicável e com as regras de boa-fé, tomando todas as medidas necessárias para evitar a ocorrência de quaisquer situações que possam resultar em conflito com os interesses do Primeiro Outorgante.
- 2 - Se, ao longo do fornecimento objeto do presente contrato, vier a ocorrer algum facto relevante suscetível de originar conflito de interesses, o Segundo Outorgante compromete-se a informar o Primeiro Outorgante desse facto e a tomar as medidas necessárias à sua superação.
- 3 - O Segundo Outorgante obriga-se a não praticar qualquer ato ou omissão do qual possa resultar quaisquer ónus ou responsabilidades para o Primeiro Outorgante ou para os seus direitos e interesse.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA

CESSÃO DA POSIÇÃO CONTRATUAL POR INCUMPRIMENTO

Em caso de incumprimento pelo Segundo Outorgante das suas obrigações, que reúna os pressupostos para a resolução do contrato, o Primeiro Outorgante pode, em alternativa à resolução do contrato, determinar a cessão da posição contratual do Segundo Outorgante nos termos previstos no artigo 318.º-A do CCP.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA

PROTEÇÃO DE DADOS PESSOAIS

- 1 - O Segundo Outorgante autoriza expressamente o tratamento dos dados pessoais obtidos durante o procedimento pré-contratual, necessários à elaboração do contrato, exigidos pelo disposto no n.º 2 do artigo 96.º do CCP, designadamente, os respeitantes a nomes dos representantes legais ou colaboradores ao seu serviço, moradas, endereços de correio eletrónico, contactos telefónicos, números de identificação pessoal, registos criminais, meios de pagamento, e demais informação, nos termos do Regulamento Geral de Proteção de Dados (RGPD) aprovado pelo Regulamento (UE) 2016/679 do Parlamento Europeu e do Conselho, de 27 de abril de 2016, e da Lei n.º 58/2019, de 08 de agosto, estando ciente de que o não fornecimento daqueles dados impossibilitaria a celebração do contrato, por facto não imputável ao contraente público, e implicaria a consequente caducidade da adjudicação.



24

- 2 - O segundo Outorgante autoriza expressamente a utilização dos dados pessoais durante a execução do presente contrato, se e na medida em que os mesmos sejam estritamente necessários à normal execução e conclusão do objeto do contrato.
- 3 - No contexto da execução do objeto do presente contrato, o Primeiro Outorgante, enquanto entidade responsável pelo tratamento dos dados, e o Segundo Outorgante, quando tenha acesso a dados pessoais que se encontrem na posse do Primeiro Outorgante, asseguram que o tratamento dos dados pessoais é efetuado em conformidade com o disposto na cláusula 21.ª do Caderno de Encargos.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA

MODIFICAÇÕES AO CONTRATO

- 1 - Qualquer intenção de alteração ao contrato deve ser comunicada pela parte interessada à outra parte.
- 2 - Nos termos do artigo 311.º do CCP, qualquer alteração ao contrato deve constar de documento escrito, mediante elaboração de adenda assinada pelos Outorgantes, o qual produz efeitos a partir da data que nele se fixar, mas nunca em data anterior à da publicidade a que se refere o artigo 315º do CCP.
- 3 - As alterações ao contrato podem ser efetuadas por acordo entre as partes ou por decisão judicial unicamente com os fundamentos previstos no artigo 312.º e dentro dos limites impostos no artigo 313.º, ambos do CCP.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA

DOCUMENTOS INTEGRANTES DO CONTRATO

Nos termos do n.º 2 do artigo 96.º do CCP, fazem parte integrante deste contrato os seguintes documentos:

- a. O Caderno de Encargos;
- b. A proposta adjudicada;
- c. Certidão do Serviço de Finanças de XXXXXX, comprovativa da situação tributária regularizada, datada de XX/XX/2025;
- d. Declaração emitida pelo Instituto da Segurança Social, IP, Centro Distrital de XXXXX em XX/XX/2025, comprovativa da regularização contributiva do segundo outorgante;
- e. Documento comprovativo de Registo Central de Beneficiário Efetivo (RCBE);

E para constar lavrou-se o presente contrato, num exemplar único e de numeração sequencial, que vai ser assinado eletronicamente, por ambos os outorgantes e por mim oficial público, Diretor do Departamento Administrativo e Financeiro, em sinal de conformidade e aceitação do seu conteúdo, considerando-se válido à data da última assinatura.

4



O 1º Outorgante

O 2º Outorgante

O Oficial Público

Este contrato ficou registado no livro próprio sob o n.º 124/2025.



REPÚBLICA
PORTUGUESA



Financiado pela
União Europeia
NextGenerationEU

112

Caderno de Encargos – Cláusulas Técnicas

**[Serviços de aluguer/renting operacional de
viaturas]**



ÍNDICE

CADERNO DE ENCARGOS – CLÁUSULAS TÉCNICAS	1
Cláusula 1.ª Quilometragem	1
Cláusula 2.ª Prazo de entrega dos veículos.....	1
Cláusula 3.ª Início e duração do aluguer.....	2
Cláusula 4.ª Estado dos veículos	2
Cláusula 5.ª Local de entrega	2
Cláusula 6.ª Receção dos veículos	2
Cláusula 7.ª Documentação e legalização dos veículos	3
Cláusula 8.ª Pneus	3
Cláusula 9.ª Seguros	4
Cláusula 10.ª Sinistros	4
Cláusula 11.ª Impostos	5
Cláusula 12.ª Restituição dos veículos.....	5
Cláusula 13.ª Serviços de Manutenção e Reparação	6
Cláusula 14.ª Obrigações do contraente público	7
Cláusula 15.ª Inspeções obrigatórias dos veículos	7
Cláusula 16.ª Apoio técnico	7
Cláusula 17.ª Opção de Compra	7
ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS DAS VIATURAS	8
Viaturas do Grupo 1	8
Viaturas do Grupo 2	9
Viaturas do Grupo 3	10
Viaturas do Grupo 4	11
Viaturas do Grupo 5	12
Viaturas do Grupo 6	13



[Handwritten signature]

CADERNO DE ENCARGOS – CLÁUSULAS TÉCNICAS

Cláusula 1.ª

Quilometragem

1. As viaturas terão como limite de quilometragem 200.000 quilómetros.
2. Atingido o limite de quilómetros de 200.000 quilómetros antes do termo do prazo de 5 anos, extinguir-se-á o contrato.
3. No caso do número anterior cessa para o Contraente Público a obrigatoriedade de pagar o valor do aluguer mensal respetivo.
4. Em caso de avaria do conta-quilómetros (e independentemente de se promover a sua imediata reparação), calcular-se-á o percurso diário do veículo, em função do número médio de quilómetros realizados diariamente até ao momento da avaria, imputando-se ao veículo esse número médio diário enquanto a avaria se mantiver.

Cláusula 2.ª

Prazo de entrega dos veículos

1. Os veículos serão entregues nos prazos indicados na proposta do Cocontratante, não podendo estes serem superiores a 60 dias, da data da celebração do contrato ou da data da comunicação do visto ao contrato pelo Tribunal de Contas, caso o contrato esteja sujeito a visto.
2. O prazo referido no número anterior inicia-se com a notificação ao Cocontratante do visto ao contrato pelo Tribunal de Contas, se aplicável.
3. Caso o Cocontratante não cumpra o disposto nos números anteriores, o Contraente Público pode recorrer ao aluguer de veículos de características idênticas, imputando o custo ao Cocontratante.



Cláusula 3.ª

Início e duração do aluguer

Aquando da entrega de cada veículo é elaborado o respetivo auto de receção e assinado o correspondente contrato de aluguer que terá a duração de 5 anos, sem prejuízo do disposto na Cláusula 1.ª do presente caderno de encargos, relativamente ao limite de quilómetros.

Cláusula 4.ª

Estado dos veículos

1. Os veículos devem ser novos, com a quilometragem mínima necessária para a deslocação até às instalações do Município, contendo combustível suficiente para percorrer um mínimo de 20 quilómetros a partir do local de entrega.
2. Caso o Cocontratante entregue veículos em desconformidade com o disposto no número anterior, o Contraente Público recusa a sua receção concedendo-lhe um prazo para que proceda à entrega em conformidade com o contratualmente estabelecido, aplicando-se o disposto na Cláusula 6.ª do presente caderno de encargos.

Cláusula 5.ª

Local de entrega

Os veículos serão entregues nas instalações do Departamento de Equipamentos e Infraestruturas do Município de Vila Real, sitas na EN2 - Bairro da Carvalha.

Cláusula 6.ª

Receção dos veículos

1. Com a entrega dos veículos, proceder-se-á à sua vistoria e, reconhecendo-se que estão de acordo com as condições exigidas, elaborar-se de imediato um auto de receção dos veículos que é assinado por representantes do Contraente Público e do Cocontratante.



2. Se no decurso da vistoria se verificar que os veículos não satisfazem ou não se encontram nas condições estabelecidas, não serão recebidos, ficando a constar de auto que se elaborará e assinará nos termos do número anterior.
3. No caso previsto no número anterior o Cocontratante fica obrigado a proceder, no prazo que lhe for indicado, à substituição dos elementos defeituosos e/ou realização dos trabalhos necessários para eliminar todos os defeitos, devendo após a entrega ser efetuada nova vistoria, para verificação do disposto nos números anteriores.
4. Para efeitos da vistoria referida no n.º 1, o Cocontratante efetuará todos os ensaios e demonstrações compatíveis com as características dos veículos determinados pelos representantes do Contraente Público, para verificação das suas características e funcionamento, manobrabilidade, segurança e robustez.
5. Na data de entrega dos veículos deverá ser indicado o interlocutor do Cocontratante, com o qual serão estabelecidos os contactos pelo Gestor do Contrato indicado pelo Contraente Público.

Cláusula 7.ª

Documentação e legalização dos veículos

1. Juntamente com os veículos de cada uma das partes serão entregues todos os equipamentos, e ou documentos exigidos pelo Código da Estrada e restante legislação complementar.
2. Os veículos devem reunir todos os requisitos legais que condicionem a sua admissão ao trânsito na via pública, nomeadamente, no que respeita às normas nacionais e comunitárias de proteção do ambiente.

Cláusula 8.ª

Pneus

1. O Cocontratante obriga-se a efetuar a substituição ilimitada de pneus de cada uma das viaturas, respetivo alinhamento e equilibragem de rodas, sempre que se justifique e a pedido do Contraente Público.

4 -



2. Os pneus a substituir terão que ser iguais aos de origem, no caso dos veículos ligeiros de passageiros de 9 lugares, ou seja, iguais aos que vêm de fábrica montados na viatura.
3. Nas restantes viaturas os pneus a substituir terão de ser iguais aos de origem ou de qualidade similar.

Cláusula 9.ª

Seguros

1. Os veículos objeto do presente contrato devem compreender seguro que inclua danos próprios, nos termos do artigo 92.º do Decreto-lei n.º 291/2007, de 21 de agosto.
2. Em caso de sinistro ou má utilização da viatura não será aplicável qualquer franquia.
3. O valor do prémio de seguro é englobado no valor a pagar mensalmente pelo aluguer dos veículos.

Cláusula 10.ª

Sinistros

1. A gestão dos sinistros é da responsabilidade do Cocontratante, devendo, este, definir de forma rigorosa o tipo de serviços a disponibilizar, nomeadamente, a disponibilização de uma aplicação informática para o efeito (software de gestão de frota).
2. O Cocontratante obriga-se a informar o Contraente Público sobre a data, hora e local para peritagem do sinistro, a data de início da reparação do veículo, a qual deverá obedecer ao apresentado na proposta do Cocontratante, e o respetivo prazo máximo previsto para a reparação.
3. Em caso de perda ou destruição total de veículo, caduca o contrato de aluguer, em relação ao veículo em concreto, cessando para o Contraente Público a obrigatoriedade de pagar o valor do aluguer mensal respetivo, exceto na respetiva proporção do mês em que ocorrer a perda ou destruição total do veículo, devendo o Cocontratante substituir o veículo, considerado perdido ou destruído, até ao termo do



aluguer, por outro que se encontre em idêntico estado de utilização ao que o veículo substituído apresentava em momento imediatamente anterior ao facto que ocasionou a perda ou destruição, após aceitação pelo Contraente Público.

4. Aceite a viatura substituta, nos termos do número anterior, manter-se-á o período de aluguer, continuando o Contraente Público a pagar o valor mensal, como se do veículo inicial se tratasse, contando-se os quilómetros percorridos pelo veículo substituto como se tivessem sido realizados pelo substituído.

5. A decisão que considere o veículo perdido ou destruído deve ser tomada nos seguintes prazos:

- a) Em caso de furto ou roubo, findo o prazo em que a companhia de seguros, nas condições da respetiva apólice, considere definitivamente perdido o veículo;
- b) No caso de sinistro, no prazo máximo de 8 (oito) dias úteis após a participação do sinistro ao Cocontratante.

Cláusula 11.ª

Impostos

É da responsabilidade do Cocontratante o pagamento anual de todos os impostos que à data de início do aluguer incidam sobre a utilização dos veículos locados, designadamente, o imposto único de circulação, devendo o valor do aluguer mensal englobar tal pagamento.

Cláusula 12.ª

Restituição dos veículos

- 1. Decorrido o período do aluguer, os veículos são restituídos ao Cocontratante, com o combustível necessário para percorrer no mínimo 20 quilómetros, a partir do local de entrega, comprometendo-se o Cocontratante a retirá-los, no prazo de 5 (cinco) dias, das instalações do Contraente Público.
- 2. No momento da restituição, o estado em que as viaturas se encontram e o número de quilómetros respetivos, é verificado pelos representantes do Cocontratante e do Contraente Público elaborando-se um auto de restituição dos veículos.



3. Os veículos que tiverem sido objeto de instalação de equipamento especial são restituídos ao Cocontratante sem o respetivo equipamento e nas mesmas condições em que os veículos foram disponibilizados, descontando o desgaste normal de uso.
4. Caso seja necessário proceder a reparações, substituição de equipamento, etc., detetadas no momento de restituição das viaturas, todas as despesas são da responsabilidade do Cocontratante.

Cláusula 13.ª

Serviços de Manutenção e Reparação

1. Constitui obrigação do Cocontratante, a manutenção e reparação dos veículos alugados, ao longo do período de aluguer, independentemente da quilometragem que cada veículo venha a percorrer nesse período.
2. Estão englobados nos serviços de manutenção e reparação:
 - a) As revisões, mudanças de óleo e afinações a realizar com a periodicidade preconizada pelo fabricante dos veículos, incluindo a mão-de-obra, peças, óleos, lubrificantes e ingredientes necessários àquelas operações, bem como eventuais atestos de lubrificantes, necessários à manutenção dos respetivos níveis, entre duas operações do programa de manutenção;
 - b) As reparações mecânicas, elétricas e de carroçaria dos veículos, incluindo a mão-de-obra e materiais necessários, resultantes de avarias que decorram de falhas e desgastes em consequência do uso normal dos veículos;
 - c) A efetuar o programa de manutenção detalhado dos veículos propostos e com indicação dos intervalos de quilómetros ou tempo entre revisões, de acordo com as especificações da marca.
3. A empresa adjudicatária fica obrigada a recolher e a entregar a viatura nas instalações do município, entregando, de imediato uma viatura de substituição de idêntica tipologia, sempre que o período de intervenção seja superior a 36 horas, contados da recolha da viatura.
4. Se o Cocontratante não disponibilizar de imediato um veículo substituto, para os efeitos do disposto nos números anteriores, poderá o Contraente Público,



promover o aluguer de uma viatura equivalente, cujo custo será abatido no valor do aluguer mensal a liquidar ao Cocontratante.

Cláusula 14.ª

Obrigações do contraente público

O Contraente Público assegura o abastecimento de combustível, a lavagem e limpeza dos veículos e compromete-se a efetuar os seguintes procedimentos:

- a) Solicitar com antecedência as revisões de manutenção definidas pelo fabricante dos veículos;
- b) Comunicar qualquer avaria que os veículos venham a sofrer;
- c) Comunicar, no prazo de 2 (dois) dias úteis, qualquer acidente que se tenha registado com os veículos alugados.

Cláusula 15.ª

Inspeções obrigatórias dos veículos

Compete ao Cocontratante promover e suportar o pagamento de quaisquer inspeções dos veículos, que legalmente se mostrem necessárias realizar.

Cláusula 16.ª

Apoio técnico

Em caso de acidente ou avaria das viaturas o Cocontratante obriga-se a prestar apoio ao condutor no local, a assegurar o transporte para as instalações da Câmara Municipal do condutor e ocupantes.

Cláusula 17.ª

Opção de Compra

No final do contrato, o Contraente Público poderá exercer o direito de compra das viaturas mistas de passageiros e mista de mercadoria pelo valor médio proposto por empresas concessionárias da marca, de entre duas a indicar pelo Contraente Público e pelo Cocontratante.



ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS DAS VIATURAS

Viaturas do Grupo 1

Grupo 1 : 4 (quatro) Veículos Ligeiros de Passageiros, de 5 lugares, com as características identificadas no quadro seguinte:

Modelo: Dacia Duster /Renault Captur (ou equivalente)

Principais Características	Veículo Tipo
Categoria (CE)*	Ligeiro Passageiros
Combustível	Gasolina/Bi-Fuel
Cilindrada	≥ 999 e $\leq 1\,300$ cm ³
Potência	≥ 81 Kw
N.º de Lugares	5
N.º de Portas	5
Equipamento Obrigatório	
Ar Condicionado	S
Direção Assistida	S
Rádio	S
Airbag do Condutor	S
Airbag do Passageiro	S
Fecho Centralizado	S
Vidros Elétricos à frente (se aplicável)	S

* de acordo com o disposto no Decreto-Lei n.º 16/2010, de 12 de março
Os veículos deste Grupo deverão ser de cor branca ou cinzenta.



d.
R

Viaturas do Grupo 2

Grupo 2: 1 (um) Veículo Ligeiro de Passageiros, tipo carrinha, de 5 lugares, com as características identificadas no quadro seguinte:

Modelo: Renault Mégane Break (ou equivalente)

Principais Características	Veículo Tipo
Categoria (CE)*	Ligeiro Passageiros
Combustível	Gasolina/Bi-Fuel
Cilindrada	≥ 999 e ≤ 1300 cm ³
Potência	≥ 81 Kw
N.º de Lugares	5
N.º de Portas	5
Equipamento Obrigatório	
Ar Condicionado	S
Direção Assistida	S
Rádio	S
Airbag do Condutor	S
Airbag do Passageiro	S
Fecho Centralizado	S
Vidros Elétricos à frente (se aplicável)	S

* de acordo com o disposto no Decreto-Lei n.º 16/2010, de 12 de março

Os veículos deste Grupo deverão ser de cor preta ou cinzenta.



Viaturas do Grupo 3

Grupo 3: 18 (dezoito) Veículos Ligeiros de Passageiros, de 5 lugares, com as características identificadas no quadro seguinte:

Modelo: Dacia/Renault Clio/Citroen C3 (ou equivalente)

Principais Características	Veículo Tipo
Categoria (CE)*	Ligeiro Passageiros
Combustível	Gasolina/Bi-Fuel
Cilindrada	≥ 999 e ≤ 1200 cm ³
Potência	≥ 81 Kw
N.º de Lugares	5
N.º de Portas	5
Equipamento Obrigatório	
Ar Condicionado	S
Direção Assistida	S
Rádio	S
Airbag do Condutor	S
Airbag do Passageiro	S
Fecho Centralizado	S
Vidros Elétricos à frente (se aplicável)	S

* de acordo com o disposto no Decreto-Lei n.º 16/2010, de 12 de março

O veículo deste Grupo deverá ser de cor branca, preta ou cinzenta.



g.

Viaturas do Grupo 4

Grupo 4: 3 (três) Veículos Ligeiros de Passageiros, de 9 lugares, com as características identificadas no quadro seguinte:

Modelo: Renault Traffic / Fiat Talento 9 Lugares (ou equivalente)

Principais Características	Veículo Tipo
Categoria (CE)*	Ligeiro Passageiros
Combustível	Gasóleo
Cilindrada	$\geq 1\,598\text{ cm}^3$
Potência	$\geq 91\text{ Kw}$
N.º de Lugares	9
N.º de Portas	4
Porta Lateral	Sim
Equipamento Obrigatório	
Ar Condicionado	S
Direção Assistida	S
Rádio	S
Airbag do Condutor	S
Airbag do Passageiro	S
Fecho Centralizado	S
Vidros Elétricos à frente (se aplicável)	S

* de acordo com o disposto no Decreto-Lei n.º 16/2010, de 12 de março

Os veículos deste Grupo deverão ser de cor branca.



Viaturas do Grupo 5

Grupo 5: 1 (um) Veículo Comercial Ligeiro, Tipo Pick-up 4 x 4 cabine dupla, de 5 lugares, com as características identificadas no quadro seguinte:

Toyota Hillux/Nissan Navara - 4x4 Cabine Dupla com HarTop (ou equivalente)

Principais Características	Veículo Tipo
Categoria (CE)*	Ligeiro Mercadorias
Tipo de Carroçaria*	Aberta
Combustível	Gasóleo
Cilindrada	≥ 2393 e ≤ 2500 cm ³
Potência	≥ 110 Kw
N.º de Lugares	5
N.º de Portas	4
Tração	4x4
Outras características	Caixa de carga em madeira com fundo metálico
Equipamento Obrigatório	
Ar Condicionado	S
Direção Assistida	S
Rádio	S
Airbag do Condutor	S
Airbag do Passageiro	S
Fecho Centralizado	S
GPS	S
Vidros Elétricos à frente (se aplicável)	S

* de acordo com o disposto no Decreto-Lei n.º 16/2010, de 12 de março

O veículo deste Grupo deverá ser de cor branca.



Handwritten signature in blue ink.

Viaturas do Grupo 6

Grupo 6: 1 (um) Veículo Comercial Ligeiro de Mercadorias, cabine dupla de 5 lugares, com as características identificadas no quadro seguinte:

Modelo: Toyota Hilux/Nissan Navara - 4x4 Cabine Dupla (ou equivalente)

Principais Características	Veículo Tipo
Categoria (CE)*	Ligeiro Mercadorias
Combustível	Gasóleo
Cilindrada	≥ 2268 e ≤ 2500 cm ³
Potência	≥ 110 Kw
N.º de Lugares	5
N.º de Portas	4
Tração	4x4
Outras características	Caixa Hardtop
Equipamento Obrigatório	
Ar Condicionado	S
Direção Assistida	S
Rádio	S
Airbag do Condutor	S
Airbag do Passageiro	S
Fecho Centralizado	S
Vidros Elétricos à frente (se aplicável)	S

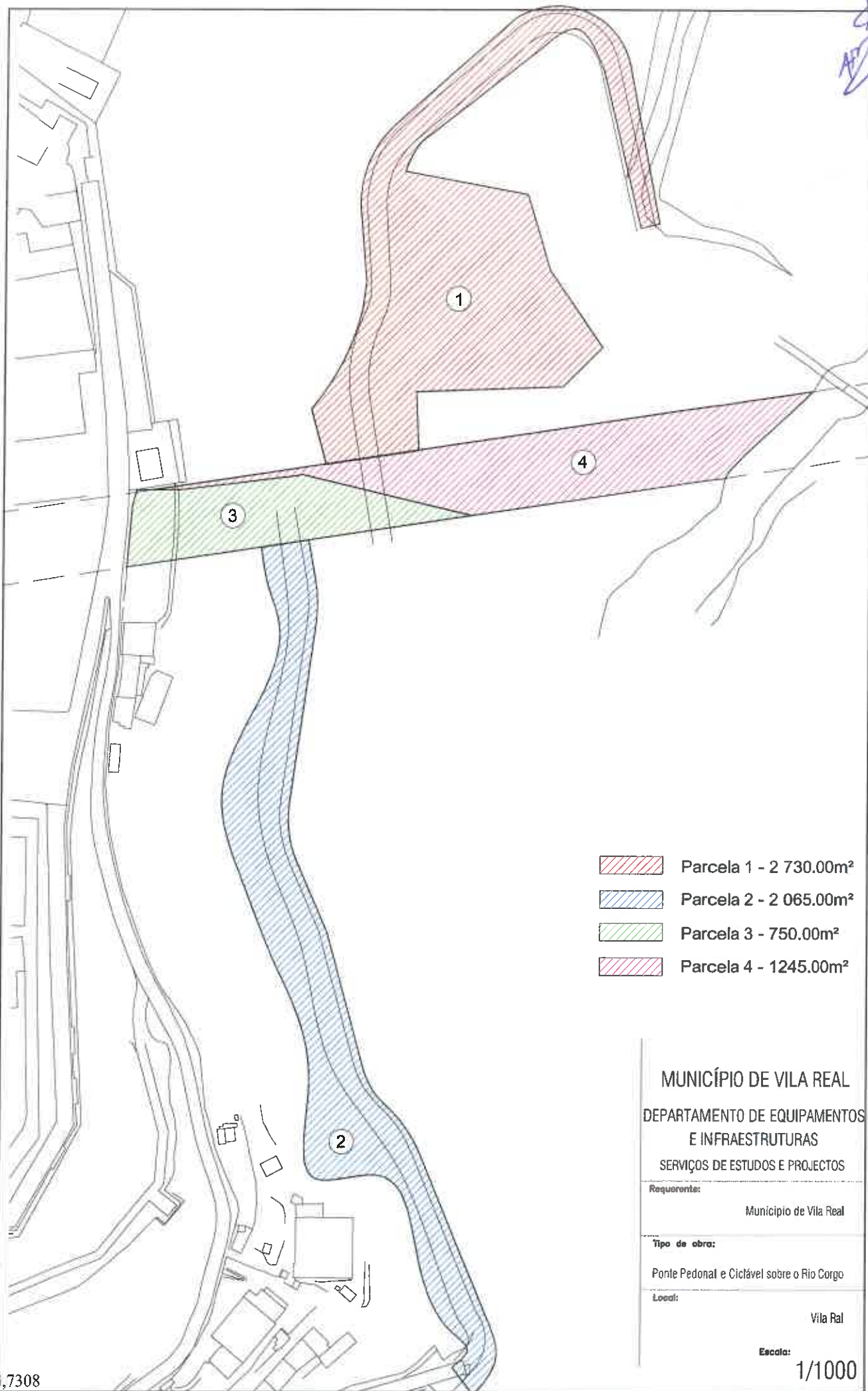
* de acordo com o disposto no Decreto-Lei n.º 16/2010, de 12 de março

O veículo deste Grupo deverá ser de cor branca.

H
APZ

Mapa Resumo de Apresentação de Preços - Consulta Preliminar

Grupos	Características de Viatura	Tipo	Modelo ou equivalente	Quantidades	Empresa A (28/07/2025 14:51)	Empresa B (30/07/2025 15:50)	Empresa C (30/07/2025 16:41)
					Preço Base mensal (s/iva)	Preço Base mensal (s/iva)	Preço Base mensal (s/iva)
Grupo 1	Viatura Ligeira de Passageiros de 5 lugares, com Cilindrada de 999 a 1300 cm3, Ar Condicionado, 5 portas, a gasolina e de cor preta ou cinzenta.	Ligeiro	Dacia Duster / Renault Captur	4	555		466
Grupo 2	Viatura Ligeira de Passageiros (carrinha) de 5 lugares, com Cilindrada de 999 a 1300 cm3, Ar Condicionado, 5 portas, a gasolina, de cor preta ou cinzenta.	Ligeiro	Renault Mégane Break Cilindrada 1,5 e 110 Cv	1	565		
Grupo 3	Viatura Ligeira de Passageiros de 5 lugares com Cilindrada com Cilindrada de 999 a 1 200 cm3, com Ar Condicionado, 5 portas, a gasolina e de cor branca, preta ou cinzenta.	Ligeiro	Dacia/Renault Clio/Citroen C3	18	485		396
Grupo 4	Viatura ligeira de passageiros de 9 lugares com Cilindrada 1,6 e 120 Cv, Ar Condicionado, 4 portas, a gasóleo, de cor branca.	Mista Passageiros	Renault Traffic / Fiat Talento	3	1.120	964	963
Grupo 5	Viatura ligeira de mercadorias 4x4, Cabine Dupla de caixa aberta com hardtop, de 5 lugares, Cilindrada 2,5 e 1470 Cv com Ar Condicionado, 4 portas, a gasóleo, de cor branca.	Ligeira Mercadorias	Toyota Hilux/Nissan Navara	1	980	1.038	1.081
Grupo 6	Viatura ligeira de mercadorias 4x4, caixa aberta, Cabine Dupla de 5 lugares, com Cilindrada 2,4 e 150 Cv, Ar Condicionado, 4 portas, a gasóleo, de cor branca.	Ligeira Mercadorias	Toyota Hilux/Nissan Navara	1	980	1.048	1.095





Handwritten signature and initials in blue ink.

NOTA TÉCNICA

Iluminação Pública – Telegestão em novas Luminárias LED

Dada a necessidade do Município de Vila Real ter de acautelar que, relativamente a novas luminárias LED a instalar nas redes de Iluminação Pública da malha urbana da cidade de Vila real, as mesmas possam garantir a possibilidade futura de integração de sistemas de “telegestão”, independentemente da tipologia viária ou jardim, da marca, modelo e potência, deverão assim, aquando das suas aquisições, obedecer às seguintes especificações técnicas relativamente a esta questão:

1. Estar equipada com ficha “NEMA”;
2. Estar equipada com driver que permita a regulação de fluxo através de comando por tensão contínua 0-10 Vdc”.

Enquanto o referido sistema de telegestão não for instalado e estiver operacional, o “Driver” referido no anterior ponto 2, deverá vir pré-programado de fábrica de acordo com os seguintes patamares de “dimming”:

Esquema de Regulação para Multinível			
Hora	Nível %	Hora	Nível %
18	100	0	75
19	100	1	50
20	100	2	50
21	75	3	50
22	75	4	50
23	75	5	50
		6	50

Todas as novas luminárias LED terão de estar qualificadas pela E-REDES (anteriormente designada por “EDP Distribuição”), de acordo com os requisitos *DNT-C71-411/N* ou *DMA-C71-111/N*, nas suas atuais versões, devendo igualmente obedecer aos requisitos e parâmetros para a iluminação pública definidas pela norma “EN 13201” e pelo “DREEIP – Documento de Referência para a Eficiência Energética na Iluminação Pública – PARTE II”, na sua versão atual.

Vila Real, 06 de julho de 2025.

O Chefe de Divisão de Projetos Especiais

AMÉRICO
ALEXANDRE
PEREIRA
PIRES

Assinado de forma
digital por AMÉRICO
ALEXANDRE
PEREIRA PIRES
Dados: 2025.08.06
14:39:51 +01'00'

Handwritten signature

RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO



Encomenda: Avaliação imobiliária

Localização: Lote 46 – Quinta do Cavernelho - Vila Real

Cliente: Chave da Vila, Imobiliária Lda





ÍNDICE

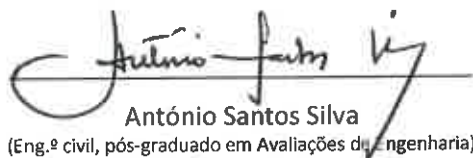
CERTIFICADO	3
1. RESUMO	4
2. ENQUADRAMENTO	5
3. MERCADO IMOBILIÁRIO	9
4. DESCRIÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DA FRAÇÃO	11
5. METODOLOGIA ADOTADA.....	13
6. AVALIAÇÃO	14
7. CONCLUSÃO.....	15
8. ANEXOS	16
9. FOTOGRAFIAS	21
NOTA CURRICULAR	24

CERTIFICADO

Certifico, em tudo quanto é do meu conhecimento e da minha convicção, que:

1. As declarações contidas neste relatório são verdadeiras e rigorosas.
2. As análises, opiniões e conclusões efetuadas são condicionadas apenas pelos pressupostos e condições referidas e constituem a minha opinião e convicção profissional, imparcial e sem preconceitos de qualquer ordem ou origem.
3. Não existe qualquer interesse, presente ou potencial nas propriedades que constituem o objeto do presente relatório, nem qualquer conflito de interesses, ou dependência pessoal, direta ou indireta relativamente às partes envolvidas.
4. Não possuo qualquer preconceito quanto aos bens objeto do presente relatório ou às partes envolvidas.
5. O empenho na realização do trabalho não foi condicionado pelo conhecimento ou obtenção de resultados predeterminados.
6. Os Honorários contratados para efetuar a avaliação não estão subordinados à obtenção de um valor ou orientação predeterminada que favoreça a causa do cliente, o seu montante final, a obtenção de um determinado resultado, ou a ocorrência de um acontecimento posterior, diretamente relacionado com a utilização prevista para esta avaliação.
7. Todo o trabalho de prospeção, análise, conclusão, e respetivo relatório foi elaborado, em conformidade com as normas e práticas técnicas internacionalmente adotadas neste tipo de trabalhos, nomeadamente com a "*Uniform Standard of Professional Appraisal Practice*", "*RICS Appraisal and Valuation Standards*" e "*European Valuation Standards*".
8. Neste trabalho não houve intervenção de outra entidade singular ou coletiva fornecedora de bens ou prestadora de serviços na área da avaliação, para além do signatário do presente certificado e da empresa que representa.

O Avaliador



António Santos Silva
(Eng.º civil, pós-graduado em Avaliações de Engenharia)

OE 17779 – CMVM PAI/2014/001

1. RESUMO

Avaliação de uma fração de prédio urbano (Fração G), localizada no r/c do Lote 46, da Quinta do Cavernelho em Vila Real, identificada como Loja 3.

O prédio em causa, está omissa na matriz predial urbana e não está registado na Conservatória do Registo Predial.

Data de Referência	5 de agosto de 2025
Local	Lote 46 – Quinta do Cavernelho – Vila Real
Tipo de bem	Fração de prédio Urbano
Artigo nº	2023 G
Descrição CRP	1365/20221108 - G
Métodos utilizados	Custo e Comparativo
Estado	Novo
Ocupação	Devoluto
Ónus	Inexistentes
Tipo de Valor	Valor de mercado
Avaliador	António Santos Silva / DOURIDEIAS
<u>VALOR TOTAL DA AVALIAÇÃO</u>	<u>179.000 €</u>
<u>EXTENSO</u>	<u>Cento e setenta e nove mil euros</u>

2. ENQUADRAMENTO

As técnicas de avaliação de imóveis têm vindo a ser desenvolvidas, cada vez mais sustentadas em bases científicas, para que o resultado possa ser analisado, verificado, discutido e até contestado, mas sempre através de justificações racionais, fundamentadas e devidamente explicadas.

O valor que se pretende obter corresponde aquele que seria razoável obter numa venda livre e não condicionada.

Nas avaliações tradicionais e correntes o objetivo é procurar obter o valor de mercado do bem avaliado.

Pode-se definir “Valor de Mercado” como *“preço que o mercado está disposto a pagar pelo imóvel”* e *“pode ser estimado com base no valor, pelo qual se tem vindo a transacionar a maioria dos bens, com características semelhantes às do bem em apreço”*¹; ou também como *“o valor encontrado por um vendedor interessado em vender, mas não obrigado, e um comprador interessado em comprar, mas não obrigado, e tendo ambos, pleno conhecimento das condições de compra e venda e da utilidade da propriedade”*².

3.1. Métodos de Avaliação

São fundamentalmente 3 os métodos de avaliação correntes e que se passam a descrever:

3.1.1 Método do Custo

Este método recorre aos componentes simples que contribuem para a formação do custo final de um bem de modo a conseguir chegar ao valor procurado (Provável valor de transação).

Em regra, recorre-se a expressões como a apresentada de seguida:

$$PVT = Tu + C x (1 - \theta - \gamma - \xi - \dots) + E + F + Com + L$$

¹ Ruy Figueiredo – Manual de Avaliação Imobiliária, 2004

² Alberto Lélío Moreira – Princípios de Engenharia de Avaliações, 2001

Determinando-se por esta via o **Provável Valor de Transação**.

onde as letras têm o seguinte significado:

PVT é o valor comercial das construções concluídas;

Tu é o valor do terreno infraestruturado;

C é o custo global da construção;

α, γ e ξ índices de depreciação dos materiais e construção;

E é o somatório dos encargos que oneram a construção do empreendimento (custos de projetos, licenças, administrativos e outros),

F são os custos financeiros do empreendimento;

Com representam os encargos com a promoção do empreendimento e as comissões de venda;

L é a margem de lucro do promotor, na fase da construção;

Para a sua aplicação, é necessário conhecer com detalhe as características do bem que se pretende avaliar, nomeadamente no que concerne às áreas, aos usos, aos encargos associados à construção, o mercado em que se está a operar, nomeadamente no que diz respeito aos valores de venda, às margens de lucro, aos encargos financeiros e até ao risco da atividade à data.

Este método é especialmente recomendado para a avaliação de bens singulares, de que não há referências no mercado, como sejam edifícios notáveis, com características fora do comum no mercado imobiliário, projetos de investimento imobiliário (que são sempre projetos singulares), ou ainda em casos especiais para a avaliação de terrenos destinados a empreendimentos (técnica esta designada pelo método do valor residual).

Este é o método mais adequado para utilizar, caso se conheçam com algum rigor os parâmetros exatos ou estimados do empreendimento a levar a cabo.

Com algumas alterações é possível aplicá-lo à avaliação de edifícios em estado de uso, efetuado os cálculos como se de um novo se tratasse e depreciando-o posteriormente na percentagem correspondente às obras que, entretanto, se mostrarem necessárias efetuar para a sua reabilitação até ao estado de novo.

3.1.2. Método Comparativo

A aplicação deste método faz-se através da recolha no mercado de uma amostra de bens recentemente transacionados, ou oferecidos para transação ou arrendamento, com características semelhantes às do que está em análise, de modo a efetuar-se a comparação e estabelecerem-se valores de forma sustentada, que permitam garantir segurança nos resultados obtidos por essa via.

[Handwritten signature and initials]

Tomam-se em conta, transações, propostas e ofertas de transações que foram efetuadas, para as quais é possível obter dados fiáveis de características e valores de comercialização. Estes dados permitem constituir uma amostra para calcular um preço unitário de venda de bens com características semelhantes às do que está em análise, com um grau de confiança que se fixa em 90%³. O objetivo é estabelecer um intervalo de valores unitários, dentro do qual se pode dizer com 90% de certeza, que se encontra o valor unitário de venda do bem cujo valor se pretende calcular.

Os dados recolhidos são depois homogeneizados, de modo a garantir a sua relação com a mesma “escala”, e tratados do ponto de vista estatístico, de forma a determinar o intervalo de confiança desejado.

A partir daí, pode-se fixar com 90% de confiança o valor de mercado do bem.

3.1.3. Método do Rendimento

O método do rendimento pressupõe a existência de uma renda com característica periódica que é capitalizada através de uma taxa adequada, de modo a obter o valor do bem.

A determinação da taxa de capitalização é estabelecida pela soma de um valor considerado sem risco (que por simplificação se considera equiparado ao rendimento dos títulos de dívida pública), acrescido de um outro valor que corresponde ao prémio de risco da operação em causa.

Este método também tem aplicabilidade para a obtenção do valor final (de transação) do imóvel, já que ele é gerador de um rendimento periódico conhecido.

Qualquer um dos métodos referidos assenta num princípio muito simples, que é o de procurar obter o valor que um investidor esclarecido, está disposto a trocar por um bem imóvel, no

³ Em Portugal ainda não há legislação própria que enquadre a atividade de avaliação, pelo que se assume o valor previsto nas Normas Brasileiras que regulamentam esta matéria, por se mostrarem adequadas, tendo em conta a similitude de objetivos.

pressuposto de que conseguirá por essa via, ou um rendimento mais elevado, ou um risco mais reduzido para o seu património que constitui o capital investido.

3.2. Princípios

O trabalho de avaliação é feito segundo os princípios de isenção, profissionalismo, procura da verdade e de rigor.

Assumem-se como verdadeiros os dados e elementos fornecidos, sejam sob a forma de documentos escritos ou informações verbais transmitidas durante a fase preparatória da avaliação, nomeadamente aquando da vistoria e esclarecimento da extensão dos bens, usos características e titulares de direitos.

Todas as referências efetuadas no relatório relativas a dados, remetem para informações prestadas pela entidade interessada na avaliação, ou fundamentadas documentalmente de acordo com indicação expressa.

Não existe qualquer conflito de interesses que coloque em causa a independência do perito no ato da avaliação, nem incompatibilidades de ordem moral, material ou outras, que condicionem a sua atividade no caso presente.

O resultado do trabalho corresponde única e exclusivamente à materialização e utilização das técnicas indicadas no corpo do relatório, e não envolve qualquer assunção de juízos pessoais ou profissionais, alheios aos princípios básicos da deontologia profissional em causa



Handwritten signature and initials in blue ink.

3. MERCADO IMOBILIÁRIO

Com origem no [Marketbeat Primavera 2025](#), elaborado pela consultora Cushman & Wakefield, e de acordo com a Moody's Analytics, a economia portuguesa sofreu um abrandamento em 2024, com o PIB a crescer 1,8% (após uma subida de 2,5% em 2023), registando ainda assim um dos melhores desempenhos da zona euro.

Adicionalmente, de acordo com os dados divulgados pelo Ministério das Finanças, durante o ano passado a economia nacional registou um excedente orçamental (em contabilidade pública) de €354,1 milhões, acima das previsões que apontavam para um défice de €1.495 milhões. Estes indicadores permitem antecipar que o saldo orçamental (em contabilidade nacional) possa ter ficado em cerca de 1%.

Num contexto de redução das taxas de juro, o consumo privado foi impulsionado pelo aumento do poder de compra das famílias, tendo crescido 2,8% no ano passado. A procura externa continua a ser um importante motor da economia, com as exportações a aumentar em 4,0%, fortemente impulsionadas pela contínua recuperação do setor do turismo.

O investimento, afetado por alguma incerteza mundial, registou ainda assim uma ligeira recuperação face ao ano anterior (1,4%). Relativamente à inflação, continuou a corrigir gradualmente ao longo do ano passado, para 2,4% depois de ter atingido 4,4% em 2023.

No mercado de trabalho, depois de uma tendência ascendente em 2023, a taxa de desemprego em Portugal diminuiu progressivamente, atingindo 6,4% no final de 2024.

Para os próximos 2 anos, prevê-se um crescimento do PIB de 2,0% para 2025 seguido de um abrandamento para 1,4% em 2026 superando ainda assim a média da zona euro.

As exportações deverão acelerar no curto prazo à medida que as empresas forem antecipando encomendas de forma a se prevenirem quanto à possível imposição de tarifas adicionais no futuro, seguindo-se um abrandamento das mesmas em 2026. Embora as exportações possam vir a enfrentar alguns desafios, a procura interna deverá continuar a impulsionar a economia em 2025 e 2026.

A Moody's Analytics prevê que o Banco Central Europeu continue a reduzir as taxas de juro de referência, esperando-se que as mesmas atinjam níveis neutros em meados de 2025. Relativamente à taxa de inflação nacional, à semelhança das projeções para a zona



euro, espera-se uma moderação gradual da mesma, atingindo o objetivo de 2,0% em 2025 e reduzindo para 1,2% em 2026.

O desemprego deverá continuar a comprimir, atingindo 5,9% em 2025 e 5,4% em 2026 – o mínimo histórico dos últimos 25 anos.

De forma transversal a todos os setores, o ano de 2024 foi um ano de consolidação da sustentabilidade e da integração de critérios de Environmental, Social e Governance (ESG) nos processos de tomada de decisão do mercado imobiliário nacional.

No mercado português, nomeadamente ao nível da banca, já se assiste à aplicação de diferentes taxas de juro aos financiamentos, de acordo com a sustentabilidade do investimento. Neste contexto, é cada vez mais notória a disponibilidade de investidores e inquilinos para pagar um green premium por ativos mais sustentáveis, sendo já incontornável e cada vez mais significativa a adoção da certificação dos edifícios e o alinhamento com a Taxonomia Europeia. Verifica-se também um enorme esforço para a transição energética, no que concerne à eficiência energética dos edifícios, passando pela sua renovação ou mesmo reconversão, de forma a dar cumprimento aos futuros requisitos legais.

Sendo este o panorama a nível nacional, verifica-se que localmente as tendências são semelhantes, embora com graus e níveis diversos, conforme as áreas em análise.

A área habitacional tem estado muito pressionada pela procura, fazendo disparar os preços quer dos imóveis novos, quer dos usados, para valores recordes.

Na área comercial, o panorama é diferente, com a oferta superior à procura, embora se note atualmente uma procura, sobretudo na zona central da cidade, com lojas de referência a deixarem as paredes do centro comercial, para retornarem à loja de rua.

A manter-se esta tendência, é possível que nos próximos tempos se materialize uma alteração significativa neste setor.



Handwritten signature and initials in blue ink.

4. DESCRIÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DA FRAÇÃO

A fração a avaliar, corresponde à loja 3, localizada no R/C do lote 46 da Quinta do Cavernelho, em Vila Real e é designada pela letra G.

Corresponde a uma loja comercial composta por um espaço de exposição e venda localizado no r/c, um espaço de arrumos localizado no piso -1 (mas com acesso por escadas a partir do espaço comercial), com o n.º 19 e 2 lugares de estacionamento, localizados no piso -2, designados pelos números 5 e 6.

O espaço, concluído em 2023 (possui o alvará de utilização n.º 53/23), ainda não foi utilizado.

O prédio está inscrito na matriz predial urbana sob o n.º 2023 e a fração está descrita na Conservatória do Registo Predial de Vila Real com o n.º 1365/20221108 - G.

Está localizado na zona nascente da cidade, junto às escolas EB2/3, Monsenhor Jerónimo do Amaral e Secundária Morgado de Mateus.

O local, possui bons espaços exteriores e insere-se em loteamento ainda não totalmente consolidado, com infraestruturas recentes e boa qualidade ambiental.

Está bem servido por apoio comercial e de serviços, dispõe de estacionamento na via pública e ainda de serviço de transportes coletivos.

Possui as seguintes áreas brutas:

- Loja comercial: 87 m²
- Arrumos: 63 m² (21 m², homogeneizada, para comércio)
- Estacionamento: 25 m² (2 lugares) (8 m², homogeneizada para comércio)

Caracterização:

A fração insere-se num edifício habitacional e comercial, composto por 8 pisos, sendo 3 caves (1 para habitação e arrumos e 2 para estacionamento), r/c para habitação e comércio e 4 andares para habitação.

Em termos estruturais, foi construído em betão armado, com paredes de blocos e revestimento exterior em ETIC's e cobertura plana em terraço não acessível.



A loja comercial possui caixilharias em alumínio, com vidros duplos, pavimentos cerâmicos e paredes com reboco e pintura; a instalação sanitária possui revestimentos cerâmicos.

Os arrumos e estacionamento possuem pavimento em betão vibrado e paredes rebocadas, sem pintura.

O espaço ainda não foi utilizado e está em estado de novo.



Handwritten signature and initials in blue ink.

5. METODOLOGIA ADOTADA

Foram utilizados dois métodos para o cálculo do valor do prédio; Método do Custo e o Método Comparativo.

O Método Comparativo é utilizado não só como ferramenta auxiliar para os Método do Custo, mas também para aferição e confirmação de resultados, que se espera estarem de acordo com o valor corrente de mercado. Para aplicação deste método, inicialmente é feita uma prospeção do mercado na zona dos valores de oferta ou transação para o tipo de prédio em questão. Com esses dados é feita uma análise de acordo com uma Distribuição Normal (Gaussiana) de resultados, onde resultam os valores de transação mais prováveis a ocorrer, garantindo um intervalo de confiança com limites superior e inferior de valores de mercado. A prospeção, tratamento, homogeneização e análise dos dados estatísticos encontra-se apresentada em anexo ao relatório.

O método do custo leva em conta a totalidade das despesas e encargos envolvidos no empreendimento, para a determinação do seu valor final.

Para concretização dos conceitos introduzidos anteriormente consideram-se os seguintes dados necessários aos cálculos a efetuar:

A - Preços para trabalhos de Construção Civil:

Comércio:	900 €/m ²
Arrumos/garagem:	500€/m ²

B - Custos de:

Promoção, Gestão e Fiscalização	4%
Custos de Comercialização	5%

C - Prazos e taxas:

Taxa de juro Bancário:	3%
------------------------	----

D - Preços de venda dos espaços construídos:

Comércio:	1.467 €/m ²
-----------	------------------------

Para os espaços de arrumos e estacionamento, efetuou-se a homogeneização da área para comércio, na razão de 3:1

6. AVALIAÇÃO

A valorização da fração em causa, é feita à custa das técnicas atrás referidas, e o valor resultante, procura espelhar o que seria expectável encontrar, em transações normais conforme referido e correspondentes ao seu “valor de mercado”.

Em anexo são apresentados os quadros correspondentes aos cálculos e ao seu suporte, que dizem respeito a:

- Método do Custo
- Prospeção e tratamento estatístico

O valor obtido pelo método do custo foi de: 179.384€

O valor obtido pelo método comparativo foi de: 170.117€

variando entre 151.744€ e 188.489€, para o mesmo nível de confiança.

Uma vez que o valor obtido pelo método do custo, se localiza dentro do intervalo de confiança, determinado no método comparativo, adota-se esse valor para a fração em causa, arredondado, para o milhar de euros mais próximo.

- **O valor proposto para a fração em causa é de 179.000€**



7. CONCLUSÃO

Tendo em conta as metodologias adotadas, os parâmetros fixados, as considerações efetuadas e os cálculos elaborados, o valor proposto para o prédio em avaliação é de:

179 000 € (Cento e setenta e nove euros)

Vila Real 5 de agosto de 2025

O Avaliador

António Santos Silva

(Eng.º civil, pós-graduado em Avaliações de Engenharia)

OE 17779 – CMVM PAI/2014/001 e PAI/2016/200

Assinado por: **ANTÓNIO DOS SANTOS SILVA**
Num. de identificação: 03715176
Data: 2025.08.05 12:37:02+01'00'

8. ANEXOS

Estimativa do valor da Fração pelo método do Custo

$$V = C + T + E + L$$

onde:

V = Valor comercial da Fração concluída

C = Custo estimado da construção

T = Valor da quota parte do terreno

E = Encargos que oneram a construção

L = Lucro do promotor

Custo estimado da construção

R/C - Loja	87	m ²	x	900€/	m ²	=	78 300 €
Arrumos	63	m ²	x	500€/	m ²	=	31 500 €
Estacionamento	25	m ²	x	500€/	m ²	=	12 500 €
Total:							122 300 €

Encargos que oneram a construção

Juros:	3%	3 669 €
Projectos e Licenças:	4%	4 892 €
Promoção e venda:	5%	6 115 €
Total:		14 676 €

Valor do terreno infraestruturado

Quota parte do terreno	=	87	m ²	x	300€/	m ²	=	26 100 €
Total:								26 100 €

Custo Total

$$Ct = (C + E + T) = 163 076 €$$

Margem de lucro do promotor

$$Lc \quad (10\%) = 16 308 €$$

Valor comercial da construção concluída

$$V = (Ct + Lc) = 179 384 €$$

Handwritten signature and initials

PROSPEÇÃO DE MERCADO										Valores Homogeneizados
Nº	Data	Fonte	Link	Contacto	Venda - V Oferta - O	Localização	Área (m2)	Valor (€)	Unitário (€/m2)	Unitário (€/m2)
1	5-08-2025	OMY - Mediação Imobiliária	Consultar	299 047 078	O	Vila Real	175	175 000	1000	1 175 €/m2
2	5-08-2025	OMY - Mediação Imobiliária	Consultar	299 047 078	O	Vila Real	119	119 000	1050	1 232 €/m2
3	5-08-2025	Domus 3000	Consultar	299 324 200	O	Vila Real	147	160 000	1088	1 064 €/m2
4	25-05-2023	Ingresso para o Sol	Consultar	299 047 078	O	Vila Real	288	320 000	1111	1 086 €/m2
5	5-08-2025	OMY - Mediação Imobiliária	Consultar	299 047 078	O	Vila Real	874	1 025 000	1173	1 032 €/m2
6	5-08-2025	OMY - Mediação Imobiliária	Consultar	299 047 078	O	Vila Real	160	210 000	1313	1 039 €/m2
7	5-08-2025	Golden Hour Real Estate	Consultar	911 172 429	O	Vila Real	181	320 000	1768	1 292 €/m2
8	5-08-2025	Realize Soluções Imobiliárias	Consultar	259 095 959	O	Vila Real	120	220 000	1833	1 451 €/m2
9	5-08-2025	Remax Acção II	Consultar	254 090 584	O	Vila Real	115	250 000	2174	1 721 €/m2
10	5-08-2025	Casa Capital	Consultar	259 322 100	O	Vila Real	120	270 000	2250	1 781 €/m2
11	5-08-2025	Remax Rigor	Consultar	259 348 366	O	Vila Real	110	275 000	2500	1 979 €/m2
12	5-08-2025	Realize Soluções Imobiliárias	Consultar	259 095 959	O	Vila Real	271	690 000	2546	2 016 €/m2
13	5-08-2025	OMY - Mediação Imobiliária	Consultar	299 047 078	O	Vila Real	27	75 000	2778	2 189 €/m2
14										
15										

DOURIDEIAS ENGENHARIA VIVA, LDA	Intervalo de confiança	Limite superior	168 489 €	unitário	1 625 €/m2
	Bem em avaliação	116	170 117 €		1 467 €/m2
	Intervalo de confiança	Limite inferior	151 744 €	unitário	1 308 €/m2

Resultado da análise estatística					
Intervalo de confiança 1467 ± 158 Superior 1623 Inferior 1308					

MEMÓRIA DE CÁLCULO/ ESTATÍSTICA

TESTE 1

Nº DE ELEMENTOS: 13,00

2

	X_i	$(X_i - \mu)$	$(X_i - \mu)^2$	$(X_i - \mu)^3$	$(X_i - \mu)^4$
01	1172,84	-293,68	86247,94	-25329295,72	7438707568,23
02	1231,97	-234,54	55009,01	-12901813,58	3025991357,21
03	1063,80	-402,72	162183,40	-65314498,20	26303454716,57
04	1085,96	-380,55	144818,30	-55110605,02	20972340738,98
05	1031,60	-434,91	189146,71	-82261794,82	35776477185,07
06	1039,06	-427,45	182713,50	-78100886,64	33384223995,82
07	1291,97	-174,55	30467,70	-5318137,47	928280895,63
08	1451,39	-15,13	228,92	-3463,51	52402,95
09	1721,01	254,49	64765,16	16482085,59	4194525962,78
10	1781,25	314,72	99048,68	31172600,07	9810640692,79
11	1979,17	512,64	262799,77	134721673,89	69063718901,81
12	2015,68	549,16	301576,71	165613863,65	90948509360,55
13	2199,07	732,55	536629,50	393107942,06	287971222953,40
14	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
15	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Somatório			2115635,30	416757670,28	589818146731,78

MÉDIA	m = 1466,52	a3 = 0,49
DESV. PAD. AMOSTRA	s = 403,42	a4 = -1,29
DESV. PAD. POP.	s crit = 419,90	s3 = 0,54
		s4 = 0,78

NORMALIDADE

$ a3 < 1,5 \times s3$	OK	0,49	0,81
$ a4 + 6/(n+1) < 1,5 \times s4$	OK	0,86	1,17

CRITÉRIO DE EXCLUSÃO DE CHAUVENET

Desvio Crítico :	2,05
Elemento Extremo :	732,55
$ X_i - \bar{x} / s$	1,74
Existe elemento a ser rejeitado ?	Não Existe !

CAMPO DE ARBITRIO

"T" de Student = 1,36

Lc =	1466,52	±	158,38	Superior	1624,90
				Inferior	1308,14



Handwritten signature and initials in blue ink.



TABELAS

Nº	Grau Conf.	Critério Exclusão de Chauvenet	
3	1,89	3	
4	1,64	4	
5	1,53	5	1,65
6	1,48	6	1,73
7	1,44	7	1,80
8	1,42	8	1,86
9	1,40	9	1,92
10	1,38	10	1,96
11	1,37	11	1,98
12	1,36	12	2,03
13	1,36	13	2,05
14	1,35	14	2,10
15	1,34	15	2,12
16	1,34	16	2,16
17	1,34	17	2,18
18	1,33	18	2,20
19	1,33	19	2,23
20	1,33	20	2,24

MEMÓRIA DE CÁLCULO/ ESTATÍSTICA

Nº ELEMENTOS: 13,00

ELEM. PESQ.	€/m²	FATOR FONTE	€/m² CORRIG.	FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO						FATOR AG. SIMPLES	FATOR AGR. RELATIVO
				1	2	3	4	5	6		
1	1000,00	0,95	950,00	1,00	0,90	0,90				0,81	0,81
2	1050,42	0,95	997,90	1,00	0,90	0,90				0,81	0,81
3	1088,44	0,95	1034,01	1,20	0,90	0,90				0,97	0,97
4	1111,11	0,95	1055,56	1,20	0,90	0,90				0,97	0,97
5	1172,77	0,95	1114,13	1,20	0,90	1,00				1,08	1,08
6	1312,50	0,95	1246,88	1,20	1,00	1,00				1,20	1,20
7	1767,96	0,95	1679,56	1,30	1,00	1,00				1,30	1,30
8	1833,33	0,95	1741,67	1,20	1,00	1,00				1,20	1,20
9	2173,91	0,95	2065,22	1,20	1,00	1,00				1,20	1,20
10	2250,00	0,95	2137,50	1,20	1,00	1,00				1,20	1,20
11	2500,00	0,95	2375,00	1,20	1,00	1,00				1,20	1,20
12	2546,13	0,95	2418,82	1,20	1,00	1,00				1,20	1,20
13	2777,78	0,95	2638,89	1,20	1,00	1,00				1,20	1,20
14	0,00	0,95	0,00	1,00	1,00	1,00				1,00	1,00
15	0,00	0,95	0,00	1,00	1,00	1,00				1,00	1,00
IMÓVEL EM AVALIAÇÃO				1,00	1,00	1,00				1,00	1,00

VALORES UNIT. HOMOGENEIZADOS

ELEM. PESQ.	€/m²HOMOG.	ELEM. TESTE 2	ELEM. TESTE 3
1	1 172,84		
2	1 231,97		
3	1 063,80		
4	1 085,96		
5	1 031,60		
6	1 039,06		
7	1 291,97		
8	1 451,39		
9	1 721,01		
10	1 781,25		
11	1 979,17		
12	2 015,68		
13	2 199,07		
14	0,00		
15	0,00		
MÉDIA	1466,52	0,00	
D.PAD.	403,42	0,00	
D.CRÍT	2,05	0,00	
L.SUP.	1624,90	0,00	
L.INF.	1308,14	0,00	

Fatores de Homogeneização:

- 1 - Localização
- 2 - Qualidade da construção
- 3 - Estado de conservação

VALOR UNITÁRIO YV = 1466,52



Handwritten signature and initials in blue ink.

9. FOTOGRAFIAS



1



fev 2019





Handwritten signature and initials in blue ink.



NOTA CURRICULAR



ANTÓNIO SANTOS SILVA

"Hoje em dia conhecemos o preço de tudo e o valor de nada"

Oscar Wilde

Licenciatura em Engenharia Civil pela Faculdade de Engenharia da Universidade do Porto (FEUP 1977 - 1982) e membro efetivo da Ordem dos Engenheiros.

Pós Graduação em Avaliações de Engenharia pela Faculdade de Engenharia da Universidade Católica Portuguesa (2005 e 2006); Envolveu uma formação especializada em avaliações de engenharia, cobrindo as áreas usuais de aplicação destas técnicas, com abordagem aos diversos pontos de vista da avaliação; das Entidades Utilizadoras, das Entidades Financiadoras, das Entidades Promotoras, da Fiscalidade, Judicial, dos Fundos de Investimento Imobiliário, das Companhias Seguradoras entre outros (permite a inscrição como perito de avaliação de imóveis nos termos exigidos pela CMVM – Comissão do Mercado de Valores Mobiliários).

Pós-Graduação em Direito das Autarquias Locais e Urbanismo pela Faculdade de Direito da Universidade do Porto (FDUP 2006 - 2007); Formação em Direito nas áreas abrangidas pela Administração Local: Planificação Urbanística, Contratação Pública, Direito e Política de Solos, Finanças Locais, Expropriações.

Técnico superior da Câmara Municipal de Vila Real, desenvolvendo a sua atividade na área do urbanismo e ordenamento do território desde 1983 e tendo desempenhado funções de diretor de departamento municipal até 2010; de 2010 a abril de 2013 foi assessor da Presidência para projetos especiais; de março a dezembro de 2015 assumiu as funções de diretor do departamento de planeamento e gestão do território.

Diretor Executivo da Sociedade PolisVilareal SA (2001 - 2006), Responsável operacional pela implementação de todas as ações (planos, projetos e empreitadas) do Programa Polis em Vila Real.

Presidente do Conselho de Administração da empresa municipal, Vila Real Social Habitação EM, desde dezembro de 2013, até março de 2015, tendo exercido anteriormente o cargo de Administrador Executivo na mesma empresa, entre abril e dezembro de 2013.

Avaliador imobiliário desde 1988, na área do crédito hipotecário, (prédios rústicos e urbanos) colaborando com instituições bancárias como a Caixa Geral de Depósitos, (até ao momento atual), Banco Nacional Ultramarino, (até 2001), Crédito Predial Português, Banco Totta e Açores, Banco Pinto e Sotto Mayor e Banco Santander (de 1995 até 2003).

Avaliador da Direção Geral do Património do Estado (1994 e 1995) envolvendo bens pertencentes ao Estado Português, ou por ele adquiridos.

Perito em processos expropriativos (desde 1993), atuando tanto em representação de entidades expropriantes como expropriados.

Perito judicial em processos envolvendo questões técnicas da área da engenharia (desde 1995).

Avaliador imobiliário em processos particulares, (desde 1990), envolvendo a avaliação de patrimónios, processos de partilhas, perspetivas de negócio (aquisição, venda ou viabilidade económica).

Sócio Gerente da empresa DOURIDEIAS Engenharia Viva, Lda, desde janeiro de 2016, que atua na área da avaliação imobiliária, consultoria e gestão de projetos.

registo predial
online

d
RJ

Informação Predial Simplificada

Código de acesso: IS-0323-84602-171415-001365

DESCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

URBANO

DENOMINAÇÃO: LOTE 46

SITUADO EM: Quinta do Cavernelho

ÁREA TOTAL: 1049,23 M2

ÁREA COBERTA: 1037,35 M2

ÁREA DESCOBERTA: 11,88 M2

MATRIZ n°: 2023 NATUREZA: Urbana

COMPOSIÇÃO E CONFRONTAÇÕES:

Edifício de oito pisos com logradouro.

norte, arruamento público;

sul, zona verde do domínio público municipal e arruamento público;

nascente, lote 45;

poente, arruamento público.

Desanexado do 1131/20040812.

FRAÇÕES AUTÓNOMAS:

A,B,C,D,E,F,G,H,I,J,K,L,M,N,O,P,Q,R,S,T,U,V,W,X,Y,Z,AA,AB,AC,AD

O(A) Oficial de Registos por Delegação

Maria Aldina Bessa Murta Girão

Conservatória dos Registos Predial, Comercial e Automóveis da Figueira da Foz

AP. 6261 de 2023/04/28 - 2023/04/28 16:36:56 - Autorização de Utilização

N° AUTORIZAÇÃO : 53/23

DATA AUTORIZAÇÃO : 2023/03/24

ENTIDADE EMISSORA : CÂMARA MUNICIPAL

O(A) Oficial de Registos por Delegação

Maria Aldina Bessa Murta Girão

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

AP. 12 de 1995/07/20 - Emissão do Alvará de Loteamento

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

N.º 1/95.

Data: 03 de Janeiro de 1995.

Autorizada a constituição de 36 lotes, numerados de 1 a 36, com a localização constante da Planta.

Especificações:

- LOTE n.º 1 - 221 m2 - área de implantação - 221 m2 - área de construção - 1443 m2 - 3 caves, rés-do-chão e 3 andares para estacionamento, comércio e habitação;
- LOTE n.º 2 - 382,50 m2 - área de implantação - 382,50 m2 - área de construção - 1560 m2 - 3 caves, rés-do-chão e 3 andares para estacionamento, comércio e habitação;
- LOTE n.º 3 - 382,50 m2 - área de implantação - 382,50 m2 - área de construção - 1560 m2 - 3 caves, rés-do-chão e 3 andares para estacionamento, comércio e habitação;
- LOTE n.º 4 - 390 m2 - área de implantação - 390 m2 - área de construção - 1449 m2 - 3 caves, rés-do-chão e 3 andares para estacionamento, comércio e habitação;
- LOTE n.º 5 - 382,50 m2 - área de implantação - 382,50 m2 - área de construção - 1560 m2 - 3 caves, rés-do-chão e 3 andares para estacionamento, comércio e habitação;
- LOTE n.º 6 - 382,50 m2 - área de implantação - 382,50 m2 - área de construção - 1560 m2 - 3 caves, rés-do-chão e 3 andares para estacionamento, comércio e habitação;
- LOTE n.º 7 - 221 m2 - área de implantação - 221 m2 - área de construção - 1443 m2 - 3 caves, rés-do-chão e 3 andares para estacionamento, comércio e habitação;
- LOTE n.º 8 - 195 m2 - área de implantação - 195 m2 - área de construção - 975 m2 - 3 caves, rés-do-chão e 3 andares para estacionamento, comércio e habitação;
- LOTE n.º 9 - 195 m2 - área de implantação - 195 m2 - área de construção - 975 m2 - cave, rés-do-chão e 3 andares para estacionamento, comércio e habitação;
- LOTE n.º 10 - 195 m2 - área de implantação - 195 m2 - área de construção - 910 m2 - cave, rés-do-chão e 3 andares para estacionamento, comércio e habitação;
- LOTE n.º 11 - 195 m2 - área de implantação - 195 m2 - área de construção - 910 m2 - cave, rés-do-chão e 3 andares para estacionamento, comércio e habitação;
- LOTE n.º 12 - 195 m2 - área de implantação - 195 m2 - área de construção - 975 m2 - cave, rés-do-chão e 3 andares para estacionamento, comércio e habitação;
- LOTE n.º 13 - 354 m2 - área de implantação - 354 m2 - área de construção - 1170 m2 - cave, rés-do-chão e 3 andares para estacionamento, comércio e habitação;
- LOTE n.º 14 - 330 m2 - área de implantação - 330 m2 - área de construção - 1230 m2 - cave, rés-do-chão e 3 andares para estacionamento, comércio e habitação;
- LOTE n.º 15 - 330 m2 - área de implantação - 330 m2 - área de construção - 1230 m2 - cave, rés-do-chão e 3 andares para estacionamento, comércio e habitação;
- LOTE n.º 16 - 330 m2 - área de implantação - 330 m2 - área de construção - 1207 m2 - cave, rés-do-chão e 3 andares para estacionamento, comércio e habitação;
- LOTE n.º 17 - 354 m2 - área de implantação - 354 m2 - área de construção - 1177,50 m2 - cave, rés-do-chão e 3 andares para estacionamento, comércio e habitação;
- LOTE n.º 18 - 195 m2 - área de implantação - 195 m2 - área de construção - 975 m2 - cave, rés-do-chão e 3 andares para estacionamento, comércio e habitação;
- LOTE n.º 19 - 252 m2 - área de implantação - 252 m2 - área de construção - 728 m2 - cave, rés-do-chão e andar para estacionamento, comércio e escritórios;
- LOTE n.º 20 - 252 m2 - área de implantação - 252 m2 - área de construção - 728 m2 - cave, rés-do-chão e andar para estacionamento, comércio e escritórios;
- LOTE n.º 21 - 363 m2 - área de implantação - 363 m2 - área de construção - 1056 m2 - cave, rés-do-chão e andar para estacionamento, comércio e escritórios;
- LOTE n.º 22 - 363 m2 - área de implantação - 363 m2 - área de construção - 1056 m2 - cave, rés-do-chão e andar para estacionamento, comércio e escritórios;
- LOTE n.º 23 - 775 m2 - área de implantação - 775 m2 - área de construção - 4175 m2 - 2

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

blocos, cave, rés-do-chão e 7 andares para estacionamento, comércio e habitação;
LOTE n.º 24 - 777 m2 - área de implantação - 777 m2 - área de construção - 4264,50 m2 -
blocos, cave, rés-do-chão e 7 andares para estacionamento, comércio e habitação;
LOTE n.º 25 - 275 m2 - área de implantação - 96 m2 - área de construção - 288 m2 - rés-do-
chão e 2 andares para habitação;
LOTE n.º 26 - 176 m2 - área de implantação - 96 m2 - área de construção - 288 m2 - rés-do-
chão e 2 andares para habitação;
LOTE n.º 27 - 176 m2 - área de implantação - 96 m2 - área de construção - 288 m2 - rés-do-
chão e 2 andares para habitação;
LOTE n.º 28 - 176 m2 - área de implantação - 96 m2 - área de construção - 288 m2 - rés-do-
chão e 2 andares para habitação;
LOTE n.º 29 - 176 m2 - área de implantação - 96 m2 - área de construção - 288 m2 - rés-do-
chão e 2 andares para habitação;
LOTE n.º 30 - 275 m2 - área de implantação - 96 m2 - área de construção - 288 m2 - rés-do-
chão e 2 andares para habitação;
LOTE n.º 31 - 302,50 m2 - área de implantação - 102 m2 - área de construção - 306 m2 - rés-
do-chão e 2 andares para habitação;
LOTE n.º 32 - 187 m2 - área de implantação - 102 m2 - área de construção - 306 m2 - rés-do-
chão e 2 andares para habitação;
LOTE n.º 33 - 187 m2 - área de implantação - 102 m2 - área de construção - 306 m2 - rés-do-
chão e 2 andares para habitação;
LOTE n.º 34 - 297 m2 - área de implantação - 102 m2 - área de construção - 306 m2 - rés-do-
chão e 2 andares para habitação;
LOTE n.º 35 - 4845 m2 - para integração no domínio público;
LOTE n.º 36 - 848 m2 - para integração no domínio público;
LOTE n.º 37 - 848 m2 - para integração no domínio público.
É feita cedência do Município de Vila Real para integração no domínio público de 19.832,50 m2
- sendo 13.291,50 m2 destinados à construção de campo de jogos, anfiteatro, palco, lago,
arruamentos, estacionamento, passeios, zonas verdes e jardins e 6.541 m2 - que corresponde
aos lotes n.ºs 35, 36 e 37.
Para a conclusão das obras de urbanização é fixado o prazo de 2 anos.
O loteamento e os projectos definitivos das obras de construção foram aprovados por
deliberação camarária de 29/11/1991.
Foi prestada caução a que se refere os Art.ºs 24 e 30 do Dec. Lei n.º 448/91 de 29/11 no
valor de 53.000.000\$00 - 45.000.000\$00 mediante seguro caução e 8.000.000\$00 mediante
hipoteca do lote n.º 9.
Reprodução por extractação da inscrição F-1.

O(A) Ajudante

Nuno Manuel Martins dos Santos

AP. 10 de 2000/05/04 - Autorização de Loteamento

PARA CONSTRUÇÃO.

Alvará n.º 1/2000 - Data: 13 de Janeiro de 2000.

Autorizada a constituição de 37 lotes de terreno numerados de 1 a 37 com a localização
constante da planta. Já descritos sob os 00592/200795; 00593/200795; 00594/200795;
00595/200795; 00596/200795; 00597/200795; 00598/200795; 00599/200795; 00600/200795;
00601/200795; 00602/200795; 00603/200795; 00604/200795; 00605/200795; 00606/200795;
00607/200795; 00608/200795; 00609/200795; 00610/200795; 00611/200795; 00612/200795;
00613/200795; 00614/200795; 00615/200795; 00616/200795; 00617/200795; 00618/200795;
00619/200795; 00620/200795; 00621/200795; 00622/200795; 00623/200795; 00624/200795;

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

00625/200795; 00626/200795; 00627/200795; 00628/200795.

Especificações:

LOTE n.º 1 - 195 m2 - área de implantação - 195 m2 - área de construção - 1365 m2 - Edifício de 3 caves para aparcamentos, rés-do-chão para comércio e 3 andares para habitação, 6 fogos;
LOTE n.º 2 - 382,50 m2 - área de implantação - 382,50 m2 - área de construção - 1560 m2 - Edifício de 3 caves para aparcamentos, rés-do-chão para comércio e 3 andares para habitação, 6 fogos;
LOTE n.º 3 - 382,50 m2 - área de implantação - 382,50 m2 - área de construção - 1560 m2 - Edifício de 3 caves para aparcamentos, rés-do-chão para comércio e 3 andares para habitação, 6 fogos;
LOTE n.º 4 - 390 m2 - área de implantação - 390 m2 - área de construção - 1449 m2 - Edifício de 3 caves para aparcamentos, rés-do-chão para comércio e 3 andares para habitação, 6 fogos;
LOTE n.º 5 - 382,50 m2 - área de implantação - 382,50 m2 - área de construção - 1560 m2 - Edifício de 3 caves para aparcamentos, rés-do-chão para comércio e 3 andares para habitação, 6 fogos;
LOTE n.º 6 - 382,50 m2 - área de implantação - 382,50 m2 - área de construção - 1560 m2 - Edifício de 3 caves para aparcamentos, rés-do-chão para comércio e 3 andares para habitação, 6 fogos;
LOTE n.º 7 - 195 m2 - área de implantação - 195 m2 - área de construção - 1365 m2 - Edifício de 3 caves para aparcamentos, rés-do-chão para comércio e 3 andares para habitação, 6 fogos;
LOTE n.º 8 - 195 m2 - área de implantação - 195 m2 - área de construção - 975 m2 - Edifício de cave para aparcamentos, rés-do-chão para comércio e 3 andares para habitação, 6 fogos;
LOTE n.º 9 - 195 m2 - área de implantação - 195 m2 - área de construção - 975 m2 - Edifício de cave para aparcamentos, rés-do-chão para comércio e 3 andares para habitação, 6 fogos;
LOTE n.º 10 - 195 m2 - área de implantação - 195 m2 - área de construção - 910 m2 - Edifício de cave para aparcamentos, rés-do-chão para comércio e 3 andares para habitação, 6 fogos;
LOTE n.º 11 - 195 m2 - área de implantação - 195 m2 - área de construção - 910 m2 - Edifício de cave para aparcamentos, rés-do-chão para comércio e 3 andares para habitação, 6 fogos;
LOTE n.º 12 - 195 m2 - área de implantação - 195 m2 - área de construção - 975 m2 - Edifício de cave para aparcamentos, rés-do-chão para comércio e 3 andares para habitação, 6 fogos;
LOTE n.º 13 - 354 m2 - área de implantação - 354 m2 - área de construção - 1170 m2 - Edifício de cave para aparcamentos, rés-do-chão para comércio e 3 andares para habitação, 6 fogos;
LOTE n.º 14 - 330 m2 - área de implantação - 330 m2 - área de construção - 1230 m2 - Edifício de cave para aparcamentos, rés-do-chão para comércio e 3 andares para habitação, 6 fogos;
LOTE n.º 15 - 330 m2 - área de implantação - 330 m2 - área de construção - 1230 m2 - Edifício de cave para aparcamentos, rés-do-chão para comércio e 3 andares para habitação, 6 fogos;
LOTE n.º 16 - 330 m2 - área de implantação - 330 m2 - área de construção - 1207 m2 - Edifício de cave para aparcamento, rés-do-chão para comércio e 3 andares para habitação, 6 fogos;
LOTE n.º 17 - 330 m2 - área de implantação - 330 m2 - área de construção - 1177,50 m2 - Edifício de cave para aparcamento, rés-do-chão para comércio e 3 andares para habitação, 6 fogos;
LOTE n.º 18 - 195 m2 - área de implantação - 195 m2 - área de construção - 975 m2 - Edifício de cave para aparcamentos, rés-do-chão para comércio e 3 andares para habitação, 6 fogos;
LOTE n.º 19 - 219 m2 - área de implantação - 219 m2 - área de construção - 638 m2 - Edifício de cave para aparcamentos, rés-do-chão para comércio e andar para escritório;
LOTE n.º 20 - 252 m2 - área de implantação - 252 m2 - área de construção - 728 m2 - Edifício de cave para aparcamentos, rés-do-chão para comércio e andar para escritório;
LOTE n.º 21 - 363 m2 - área de implantação - 363 m2 - área de construção - 1056 m2 - Edifício de cave para aparcamentos, rés-do-chão para comércio e andar para escritórios;
LOTE n.º 22 - 363 m2 - área de implantação - 363 m2 - área de construção - 1056 m2 - Edifício

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

de cave para aparcamentos, rés-do-chão para comércio e andar para escritórios ;
LOTE n.º 23 - 775 m2 - área de implantação - 775 m2 - área de construção - 4175 m2 - Edifício de 2 blocos, de cave para aparcamentos, rés-do-chão para comércio e andar para habitação e cave para aparcamentos, rés-do-chão para comércio e 6 andares para habitação, respectivamente, 25 fogos;
LOTE n.º 24 - 777 m2 - área de implantação - 777 m2 - área de construção - 4264,50 m2 - Edifício de 2 blocos de cave para aparcamentos, rés-do-chão para comércio e andar para habitação e cave para aparcamentos, rés-do-chão para comércio e 6 andares para habitação, respectivamente, 25 fogos;
LOTE n.º 25 - 275 m2 - área de implantação - 96 m2 - área de construção - 384 m2 - Habitação unifamiliar de cave, rés-do-chão e 2 andares;
LOTE n.º 26 - 176 m2 - área de implantação - 96 m2 - área de construção - 384 m2 - Habitação unifamiliar de cave, rés-do-chão e 2 andares;
LOTE n.º 27 - 176 m2 - área de implantação - 96 m2 - área de construção - 384 m2 - Habitação unifamiliar de cave, rés-do-chão e 2 andares;
LOTE n.º 28 - 176 m2 - área de implantação - 96 m2 - área de construção - 384 m2 - Habitação unifamiliar de cave, rés-do-chão e 2 andares;
LOTE n.º 29 - 176 m2 - área de implantação - 96 m2 - área de construção - 384 m2 - Habitação unifamiliar de cave, rés-do-chão e 2 andares;
LOTE n.º 30 - 275 m2 - área de implantação - 96 m2 - área de construção - 384 m2 - Habitação unifamiliar de cave, rés-do-chão e 2 andares;
LOTE n.º 31 - 302,50 m2 - área de implantação - 102 m2 - área de construção - 306 m2 - Habitação unifamiliar de rés-do-chão e 2 andares;
LOTE n.º 32 - 187 m2 - área de implantação - 102 m2 - área de construção - 306 m2 - Habitação unifamiliar de rés-do-chão e 2 andares;
LOTE n.º 33 - 187 m2 - área de implantação - 102 m2 - área de construção - 306 m2 - Habitação unifamiliar de rés-do-chão e 2 andares;
LOTE n.º 34 - 302,50 m2 - área de implantação - 102 m2 - área de construção - 306 m2 - Habitação unifamiliar de rés-do-chão e 2 andares;
LOTE n.º 35 - 4875 m2 - para cedência à Câmara Municipal de Vila Real e integrar no domínio privado municipal;
LOTE n.º 36 - 780,38 m2 - para cedência à Câmara Municipal de Vila Real e integrar no domínio privado municipal;
LOTE n.º 37 - 766,88 m2 - para cedência à Câmara Municipal de Vila Real e integrar no domínio privado municipal;
É feita a cedência à Câmara Municipal de Vila Real da área de 19.936 m2, sendo 13.513,74 m2, destinados à construção de campo de jogos, palco, arruamentos, estacionamento, passeios, zonas verdes e jardins a integrar no domínio público municipal e 6.422,26 m2 - que corresponde aos lotes n.ºs 35, 36 e 37 para integrar o domínio privado municipal.
Para conclusão das obras de urbanização é fixado o prazo de 6 meses.
Foi prestada caução a que se refere o art.º 24 do Dec. Lei n.º 448/91 de 29 de Novembro com as alterações introduzidas pelo Decreto-lei n.º 334/95 de 28 de Dezembro e Lei n.º 26/96 de 01 de Agosto no valor de 7.013,10 Euros e 39.903,83 Euros mediante garantias bancárias.
O loteamento e os projectos definitivos das obras de urbanização foram aprovados por deliberação camarária de 24 de Março, 30 de Junho e 12 e Setembro de 1999.
Reprodução por extractação da inscrição F-2.

O(A) Ajudante

Nuno Manuel Martins dos Santos

AP. 28 de 2004/08/12 - AUTORIZAÇÃO DO LOTEAMENTO PARA CONSTRUÇÃO.

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

Aditamento ao Alvará nº 1/2000.

Data: 21 de Maio de 2004.

Novas Especificações:

Lote nº 38 - 1.034,86 m² - área de implantação - 1.034,86 m² - área de construção - 5.304 m². Edifício de 2 caves para aparcamentos, rés-do-chão e 5 andares para habitação - 23 fogos.
Lote nº 39 - 953,24 m² - área de implantação - 953,24 m² - área de construção - 5.654 m². Edifício de 2 caves para aparcamentos, rés-do-chão e 5 andares para habitação - 23 fogos.
Lote nº 40 - 1.034,86 m² - área de implantação - 1.034,86 m² - área de construção - 5.304 m². Edifício de 2 caves para aparcamentos, rés-do-chão e 5 andares para habitação - 23 fogos.
Lote nº 41 - 808,12 m² - área de implantação - 808,12 m² - área de construção - 2.873 m². Edifício de cave para aparcamentos, rés-do-chão e 4 andares para habitação - 20 fogos.
Lote nº 42 - 813,12 m² - área de implantação - 813,12 m² - área de construção - 2.873 m². Edifício de cave para aparcamentos, rés-do-chão e 4 andares para habitação - 20 fogos.
Lote nº 43 - 3.258,80 m² - área de implantação - 3.258,80 m² - área de construção - 15.211 m². 3 edifícios constituídos por: Parte Norte - 3 caves, sendo a cave menos 3 e menos 2 para aparcamentos e a 1ª cave e rés-do-chão para Comércio/Serviços e 3 andares para habitação; Parte Sul - Cave para aparcamentos, rés-do-chão e 6 andares para habitação - 60 fogos.

Os lotes nºs. 38, 39, 40, 41, 42 e 43 resultaram da alteração da configuração geral do desenho urbano, sendo eliminados os anteriores lotes nºs: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23 e 24, descritos sob os nºs. 00592/200795; 00593/200795; 00594/200795; 00595/200795; 00596/200795; 00597/200795; 00598/200795; 00599/200795; 00600/200795; 00601/200795; 00602/200795; 00603/200795; 00604/200795; 00605/200795; 00606/200795; 00607/200795; 00608/200795; 00609/200795; 00610/200795; 00611/200795; 00612/200795; 00613/200795; 00614/200795; 00615/200795.

Foi prestada a caução que se refere ao Artº 24º do D.L. nº 448/91 de 29 de Novembro com as alterações introduzidas pelo Dec.Lei nº 334/95 de 28 de Dezembro e Lei nº 26/96 de 1 de Agosto, no valor de 145.642,00€, mediante garantia Bancária.

Para conclusão das obras de urbanização é fixado o prazo de 1 ano.

Reprodução da inscrição F-3.

O(A) Ajudante

Nuno Manuel Martins dos Santos

Conservatória do Registo Predial de Vila Real.

AVERB. - AP. 4120 de 2010/02/04 17:07:43 UTC - Alteração da Operação de Transformação Fundiária - Loteamento

Registado no Sistema em: 2010/02/09 17:07:43 UTC

DA APRESENT. 10 de 2000/05/04 - Autorização de Loteamento

Aditamento nº 2 ao Alvará nº 1/2000 de 13 de Janeiro de 2000

Novas especificações:

Autorizada a constituição de 3 novos lotes designados pelos números 44, 45 e 46, resultantes da divisão do lote 43 descrito sob o nº 1131/20040812.

Lote 44 - 1.046,12 m² - área de implantação - 1.046,12 m² - área de construção - 4.930,50 m² - Edifício, na parte voltada para a Escola Monsenhor Jerónimo do Amaral, de 3 caves, rés-de-chão e 3 andares, sendo o rés-de-chão e a primeira cave destinados a Comércio/Serviços, a segunda e terceira cave destinadas a estacionamento e o primeiro, segundo e terceiros andares destinados a habitação; e na parte voltada para a Praça Central da Urbanização de cave para estacionamento e rés-de-chão e seis andares para habitação - 20 fogos;

Lote 45 - 1.163,45 m² - área de implantação - 1.163,45 m² - área de construção - 5.425,85 m² -

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

Edifício, na parte voltada para a Escola Monsenhor Jerónimo do Amaral, de 3 caves, rés-de-chão e 3 andares, sendo o rés-de-chão e a primeira cave destinados a Comércio/Serviços, a segunda e terceira cave destinadas a estacionamento e o primeiro, segundo e terceiros andares destinados a habitação; e na parte voltada para a Praça Central da Urbanização de cave para estacionamento e rés-de-chão e seis andares para habitação - 20 fogos;
Lote 46 - 1.049,23 m2 - área de implantação - 1.049,23 m2 - área de construção - 4.853,65 m2 - Edifício, na parte voltada para a Escola Monsenhor Jerónimo do Amaral, de 3 caves, rés-de-chão e 3 andares, sendo o rés-de-chão e a primeira cave destinados a Comércio/Serviços, a segunda e terceira cave destinadas a estacionamento e o primeiro, segundo e terceiros andares destinados a habitação; e na parte voltada para a Praça Central da Urbanização de cave para estacionamento e rés-de-chão e seis andares para habitação - 20 fogos.
Foi eliminado o lote 43, descrito sob o nº 1131/20040812.

O(A) Ajudante
Nuno Manuel Martins dos Santos

Conservatória do Registo Predial de Vila Real.

AVERB. - AP. 1166 de 2013/03/01 12:33:51 UTC - Alteração da Operação de Transformação Fundiária - Loteamento

Registado no Sistema em: 2013/03/05 12:33:51 UTC

DA APRESENT. 28 de 2004/08/12 - AUTORIZAÇÃO DO LOTEAMENTO PARA CONSTRUÇÃO.

Aditamento nº 3 ao Alvará nº 1/2000 de 13 de Janeiro de 2000

A alteração consiste em eliminar o uso de comércio dos lotes nºs 44, 45 e 46, descritos, respetivamente, sob os nºs 1363/20100204, 1364/20100122 e 1365/20100204 todos da freguesia de Mateus, localizados na cave, passando o uso deste espaço para estacionamento, bem como no aumento do número de fogos dos lotes nºs 38, 39, 40, 44, 45 e 46, descritos, respetivamente, sob os nºs 1126/20040812, 1127/20040812, 1128/20040812, 1363/20100204, 1364/20100122 e 1365/20100204, todos da freguesia de Mateus, resultante da alteração do uso destinado a arrumos situados no vão da cobertura para habitação.

Novas especificações:

Lote nº 38 - 1.034,86 m2 - área de implantação - 1.034,86 m2 - área de construção - 5.759,00 m2, nesta área encontra-se incluída a área destinada a estacionamento - Edifício de 2 caves para estacionamento, rés-do-chão e seis andares para habitação - 26 fogos;

Lote nº 39 - 953,24 m2 - área de implantação - 953,24 m2 - área de construção - 6.379,00 m2, nesta área encontra-se incluída a área destinada a estacionamento - Edifício de 2 caves para estacionamento, rés-do-chão para comércio/serviços e seis andares para habitação - 26 fogos;

Lote nº 40 - 1.034,86 m2 - área de implantação - 1.034,86 m2 - área de construção - 5.759 m2, nesta área encontra-se incluída a área destinada a estacionamento - Edifício de 2 caves para estacionamento, rés-do-chão e seis andares para habitação - 26 fogos;

Lote nº 44 - 1.046,12 m2 - área de implantação - 1.046,12 m2 - área de construção - 4.610,00 m2, nesta área encontra-se incluída a área destinada a estacionamento - Edifício, na parte voltada para a Escola Monsenhor Jerónimo do Amaral, de 3 caves, rés-do-chão e quatro andares, sendo a 1ª cave destinada a arrumos, a 2ª e a 3ª cave destinada a estacionamento, o rés-do-chão destinado a comércio/serviços e o 1º, 2º, 3º e 4º andares destinados a habitação, e na parte voltada para a Praça Central da Urbanização, composto por 2 caves para estacionamento, rés-do-chão e cinco andares para habitação - 20 fogos;

Lote nº 45 - 1.163,45 m2 - área de implantação - 1.163,45 m2 - área de construção - 4.870,00 m2, nesta área encontra-se incluída a área destinada a estacionamento - Edifício, na parte voltada para a Escola Monsenhor Jerónimo do Amaral, de 3 caves, rés-do-chão e quatro andares, sendo a 1ª cave destinada a arrumos, a 2ª e a 3ª cave destinada a estacionamento, o rés-do-chão destinado a comércio/serviços e o 1º, 2º, 3º e 4º andares destinados a habitação, e na

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

parte voltada para a Praça Central da Urbanização, composto por 2 caves para estacionamento, rés-do-chão e cinco andares para habitação - 20 fogos;
Lote nº 46 - 1.049,23 m2 - área de implantação - 1.049,23 m2 - área de construção - 4.610,00 m2, nesta área encontra-se incluída a área destinada a estacionamento - Edifício, na parte voltada para a Escola Monsenhor Jerónimo do Amaral, de 3 caves, rés-do-chão e quatro andares, sendo a 1ª cave destinada a arrumos, a 2ª e a 3ª cave destinada a estacionamento, o rés-do-chão destinado a comércio/serviços e o 1º, 2º, 3º e 4º andares destinados a habitação, e na parte voltada para a Praça Central da Urbanização, composto por 2 caves para estacionamento, rés-do-chão e cinco andares para habitação - 20 fogos.
Inscrição do 591/19950720.

O(A) Conservador(a)
Maria Isabel Dias Veiga Sangra

Conservatória do Registo Predial de Marco de Canaveses
AP. 4566 de 2019/03/15 23:32:23 UTC - Aquisição
Registado no Sistema em: 2019/03/15 23:32:23 UTC

CAUSA : Dação em Pagamento e Compra

SUJEITO(S) ATIVO(S):

** IMOLAVRA - PROMOÇÃO IMOBILIÁRIA LDA

NIPC 507526279

Sede: Rua da Agudela, nº 1055, Lavra

Localidade: Matosinhos

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

** CHAVE DA VILA - IMOBILIÁRIA LDA

NIF 505166062

O(A) Conservador(a) de Registos
Carolina Maria Florêncio Aires

Conservatória do Registo Predial de Vila Real
AVERB. - AP. 2380 de 2020/03/03 15:23:06 UTC - Alteração da Operação de
Transformação Fundiária - Loteamento
Registado no Sistema em: 2020/03/04 15:23:06 UTC
DA APRESENT. 10 de 2000/05/04 - Autorização de Loteamento
DOCUMENTO: Aditamento ao Alvará de Loteamento
NÚMERO: 4
DATA: 2020/02/24
EMITIDO POR: CÂMARA MUNICIPAL

Data das deliberações: 23/12/2019 e 27/01/2020.

Consiste na eliminação das escadas siituadas no interior dos lotes, com finalidade privada de utilização pública e que servem de ligação entre a Rua Dr. Sebastião Augusto Ribeiro e a Praça Central da Urbanização, alteração da área de implantação e construção e no aumento de número de fogos no lote nº 46 e ainda proceder à fixação de um área de arrumos situada no piso menos 1, passando o lote nº 44 a ter uma área de implantação de 1037,35 m2 e área de construção de 5.525,53 m2, o lote nº 45 a ter uma área de implantação de 1163,45 m2 e área de construção de 5.621,19 m2 e o lote nº 46 a ter uma área de implantação de 1037,35 m2 e área de construção de 5.254,53 m2 e, neste lote, alterado o número de fogos de 20 para 26, sendo mantida a cêrcea de 3 pisos abaixo e 5 pisos acima da cota da soleira.

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

NOVAS ESPECIFICAÇÕES:

Lote nº 44 - 1046,12 m² - área de implantação - 1037,75 m² - área de construção - 5252,53 m², na qual se encontra incluída a área de estacionamento - Edifício de 20 fogos, constituído por 8 pisos (5 acima da cota da soleira e 3 abaixo da cota da soleira), sendo a parte do edifício voltado para a zona norte, o piso menos 3 e piso menos 2 destinados a estacionamento, o piso menos 1 destinado a arrumos afetos ao comércio, serviços e habitação com área de 366,23 m², o piso zero destinado a comércio/serviços, os pisos 1, 2, 3 e 4 destinados a habitação e na parte do edifício voltada para a zona sul o piso menos 3 e o piso menos 2 destinados a estacionamento e os pisos menos 1, 0, 1, 2, 3 e 4 destinados a habitação.

Lote nº 45 - 1163,45 m² - área de implantação - 1163,45 m² - área de construção - 5621,19 m², na qual se encontra incluída a área de estacionamento - Edifício de 20 fogos, constituído por 8 pisos (5 acima da cota da soleira e 3 abaixo da cota da soleira), sendo a parte do edifício voltado para a zona norte, o piso menos 3 e piso menos 2 destinados a estacionamento, o piso menos 1 destinado a arrumos afetos ao comércio, serviços e habitação com área de 468,49 m², o piso zero destinado a comércio/serviços, os pisos 1, 2, 3 e 4 destinados a habitação e na parte do edifício voltada para a zona sul o piso menos 3 e o piso menos 2 destinados a estacionamento e os pisos menos 1, 0, 1, 2, 3 e 4 destinados a habitação.

Lote nº 46 - 1049,23 m² - área de implantação - 1037,75 m² - área de construção - 5254,53 m², na qual se encontra incluída a área de estacionamento - Edifício de 26 fogos, constituído por 8 pisos (5 acima da cota da soleira e 3 abaixo cota da soleira), sendo a parte do edifício voltado para a zona norte, o piso menos 3 e piso menos 2 destinados a estacionamento, o piso menos 1 destinado a arrumos afetos ao comércio, serviços e habitação com área de 366,23 m², o piso zero destinado a comércio/serviços, os pisos 1, 2, 3 e 4 destinados a habitação e na parte do edifício voltada para a zona sul o piso menos 3 e o piso menos 2 destinados a estacionamento e os pisos menos 1, 0, 1, 2, 3 e 4 destinados a habitação.

O(A) Conservador(a) de Registos em Substituição
Anabela da Conceição da Silva Rocha Dias Fontes

Conservatória do Registo Predial de Marco de Canaveses
OFICIOSO

AVERB. - OF. de 2020/06/05 10:46:56 UTC - Rectificação
Registado no Sistema em: 2020/06/05 10:46:56 UTC
DA APRESENT. 4566 de 2019/03/15 - Aquisição

CAUSA: compra

O(A) Conservador(a) de Registos
Carolina Maria Florêncio Aires

Conservatória do Registo Civil, Predial, Comercial e Automóveis de Ribeira Grande
AP. 2710 de 2020/08/04 19:08:26 UTC - Hipoteca Voluntária
Registado no Sistema em: 2020/08/04 19:08:26 UTC

CAPITAL: 2.000.000,00 Euros

MONTANTE MÁXIMO ASSEGURADO: 2.680.000,00 Euros

SUJEITO(S) ATIVO(S):

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

** BANCO SANTANDER TOTTA, S.A.

NIPC 500844321

Sede: Rua Áurea, n.º 88

Localidade: Lisboa

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

** IMOLAVRA - PROMOÇÃO IMOBILIÁRIA LDA

NIF 507526279

Fundamento: Abertura de crédito para garantia do capital mutuado. Juro anual: 7%, acrescido da sobretaxa de 3% em caso de mora. Despesas: 80.000,00€.

O(A) Conservador(a) de Registos
Maria Manuela Rodrigues Dantas

Conservatória do Registo Predial de Vila Real

AVERB. - AP. 2504 de 2022/04/26 14:25:23 UTC - Alteração da Operação de
Transformação Fundiária - Loteamento

Registado no Sistema em: 2022/04/26 14:25:23 UTC

DA APRESENT. 10 de 2000/05/04 - Autorização de Loteamento

DOCUMENTO: Aditamento ao Alvará de Loteamento

NÚMERO: 5/2020

DATA: 2020/10/06

EMITIDO POR: CÂMARA MUNICIPAL

Data da deliberação: 9 de Março de 2020 e 7 de Setembro de 2020

Consiste na junção dos lotes n.ºs. 31, 32, 33 e 34, descritos respetivamente sob os n.ºs 622/19950720; 623/19950720; 624/19950720 e 625/19950720, todos da freguesia de Mateus, dando origem à criação de 2 novos lotes designados por 31-A e 33-A, descritos respetivamente sob os n.ºs 1744/20220426 e 1745/20220426 - freguesia de Mateus

ESPECIFICAÇÕES:

LOTE 31-A - 489,50 m2 - área de implantação - 204 m2 - área de construção - 612 m2 - Edifício multifamiliar com 12 fogos (T-1) de cave para estacionamento, rés-do-chão, 1º e 2º andares para habitação.

LOTE 33-A - 489,50 M2 - área de implantação - 204 m2 - área de construção - 612 m2 - Edifício multifamiliar com 12 fogos (T-1) de cave para estacionamento, rés-do-chão, 1º e 2º andares para habitação.

O(A) Conservador(a) de Registos em Substituição
Anabela da Conceição da Silva Rocha Dias Fontes

Conservatória do Registo Predial de Vila Real

AP. 3029 de 2022/11/08 13:37:33 UTC - Constituição da Propriedade Horizontal

Registado no Sistema em: 2022/11/08 13:37:33 UTC

FRAÇÃO: A PERMILAGEM: 44,63

FRAÇÃO: B PERMILAGEM: 47,53

FRAÇÃO: C PERMILAGEM: 38,35

FRAÇÃO: D PERMILAGEM: 41,16

FRAÇÃO: E PERMILAGEM: 41,99

FRAÇÃO: F PERMILAGEM: 10,42

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

FRAÇÃO: G PERMILAGEM: 40,64
FRAÇÃO: H PERMILAGEM: 29,46
FRAÇÃO: I PERMILAGEM: 28,67
FRAÇÃO: J PERMILAGEM: 30,81
FRAÇÃO: K PERMILAGEM: 46,02
FRAÇÃO: L PERMILAGEM: 28,97
FRAÇÃO: M PERMILAGEM: 29,15
FRAÇÃO: N PERMILAGEM: 31,57
FRAÇÃO: O PERMILAGEM: 39,71
FRAÇÃO: P PERMILAGEM: 30,47
FRAÇÃO: Q PERMILAGEM: 30,13
FRAÇÃO: R PERMILAGEM: 28,94
FRAÇÃO: S PERMILAGEM: 32,02
FRAÇÃO: T PERMILAGEM: 35,15
FRAÇÃO: U PERMILAGEM: 28,4
FRAÇÃO: V PERMILAGEM: 30,7
FRAÇÃO: W PERMILAGEM: 29,76
FRAÇÃO: X PERMILAGEM: 32,13
FRAÇÃO: Y PERMILAGEM: 32,4
FRAÇÃO: Z PERMILAGEM: 28,96
FRAÇÃO: AA PERMILAGEM: 30,39
FRAÇÃO: AB PERMILAGEM: 29,35
FRAÇÃO: AC PERMILAGEM: 37,03
FRAÇÃO: AD PERMILAGEM: 35,09

PARTES COMUNS:

- São comuns a todas as frações o logradouro e os espaços destinados a arrumos, designados pelo número um e ambos com a área de 5,73 m2, existentes no piso menos três e no piso menos dois;

DIREITOS DOS CONDÓMINOS:

- São comuns às frações B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, N, O, Q, e AA a porta e a rampa de acesso bem como o espaço de manobras e circulação livre interior existente no piso menos dois;
- São comuns às frações A, P, R, S, T, U, V, W, X, Y, Z, AB, AC e AD as portas de acesso bem como o espaço de manobras e circulação livre interior existente no piso menos três;
- São comuns as frações A, B, C, D, H, I, J, K, L, M, N, O, P, Q, R, S, T, U, V, W, X, Y, Z, AA, AB, AC e AD os elevadores, o hall de entrada e a escadaria interior em toda a sua altura com todos os seus patamares, desde o piso menos três até ao piso quatro.

O(A) Conservador(a) de Registos em Substituição
Anabela da Conceição da Silva Rocha Dias Fontes

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

Conservatória dos Registos Civil, Predial, Comercial e Automóveis de Valongo
AVERB. - AP. 7395 de 2023/04/27 18:06:53 UTC - Cancelamento Parcial
Registado no Sistema em: 2023/04/27 18:06:53 UTC
DA APRESENT. 2710 de 2020/08/04 - Hipoteca Voluntária

** Quanto à fração "D".

O(A) Oficial de Registos
Maria Madalena Clemente Gagliardini Coelho

Conservatória do Registo Predial de Faro
AVERB. - AP. 4351 de 2023/04/28 14:37:11 UTC - Cancelamento Parcial
Registado no Sistema em: 2023/04/28 14:37:11 UTC
DA APRESENT. 2710 de 2020/08/04 - Hipoteca Voluntária

CANCELADA quanto à fração "O".

O(A) Conservador(a) de Registos em Substituição
José Silvestre Pinto

Conservatória do Registo Civil, Predial, Comercial e Automóveis de Elvas
AVERB. - AP. 4359 de 2023/04/28 14:37:14 UTC - Cancelamento
Registado no Sistema em: 2023/04/28 14:37:14 UTC
DA APRESENT. 2710 de 2020/08/04 - Hipoteca Voluntária

Cancelada quanto à fração "Z"

O(A) Oficial de Registos
Maria Catarina Viegosa Mourato Coelho Pires Pernas

Conservatória dos Registos Predial, Comercial e Automóveis da Figueira da Foz
AVERB. - AP. 6260 de 2023/04/28 16:36:56 UTC - Cancelamento
Registado no Sistema em: 2023/04/28 16:36:56 UTC
DA APRESENT. 2710 de 2020/08/04 - Hipoteca Voluntária

** CANCELADA, quanto à fração "S".

O(A) Oficial de Registos por Delegação
Maria Aldina Bessa Murta Girão

2ª Conservatória do Registo Predial de Oeiras
AVERB. - AP. 6272 de 2023/04/28 16:36:57 UTC - Cancelamento Parcial
Registado no Sistema em: 2023/04/28 16:36:57 UTC
DA APRESENT. 2710 de 2020/08/04 - Hipoteca Voluntária

Abrange a fracção "V"

O(A) Oficial de Registos
António Manuel Rodrigues Morgado

Conservatória dos Registos Predial e Comercial da Amadora
AVERB. - AP. 6288 de 2023/04/28 16:37:00 UTC - Cancelamento Parcial
Registado no Sistema em: 2023/04/28 16:37:00 UTC
DA APRESENT. 2710 de 2020/08/04 - Hipoteca Voluntária

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

*Cancelada quanto à fração "M"

O(A) Conservador(a) de Registos
Maria Teresa Magalhães Machado

Conservatória do Registo Civil, Predial, Comercial e Automóveis de Ribeira Grande
AVERB. - AP. 6290 de 2023/04/28 16:37:00 UTC - Cancelamento
Registado no Sistema em: 2023/04/28 16:37:00 UTC
DA APRESENT. 2710 de 2020/08/04 - Hipoteca Voluntária

Quanto à fração "X".

O(A) Conservador(a) de Registos
Maria Manuela Rodrigues Dantas

Conservatória dos Registos Civil, Predial, Comercial e Automóveis de Sesimbra
AVERB. - AP. 6292 de 2023/04/28 16:37:00 UTC - Cancelamento
Registado no Sistema em: 2023/04/28 16:37:00 UTC
DA APRESENT. 2710 de 2020/08/04 - Hipoteca Voluntária

Parcial quanto à fração "C".

O(A) Conservador(a) de Registos em Substituição
José Carlos Pizarra Gama

Conservatória do Registo Predial de Vila Nova de Foz Côa
AVERB. - AP. 5395 de 2023/05/10 16:34:44 UTC - Cancelamento Parcial
Registado no Sistema em: 2023/05/10 16:34:44 UTC
DA APRESENT. 2710 de 2020/08/04 - Hipoteca Voluntária

Quanto à fração W.

O(A) Conservador(a) de Registos
Cristina Maria Trabulo

Conservatória do Registo Predial de São João da Madeira
AVERB. - AP. 6286 de 2023/05/10 18:34:59 UTC - Cancelamento Parcial
Registado no Sistema em: 2023/05/10 18:34:59 UTC
DA APRESENT. 2710 de 2020/08/04 - Hipoteca Voluntária

Cancelada quanto à fração "AD"

O(A) Conservador(a) de Registos
Ana Paula da Rocha Lourenço de Pinho

Conservatória do Registo Predial de Lousada
AVERB. - AP. 6311 de 2023/05/10 18:35:03 UTC - Cancelamento Parcial
Registado no Sistema em: 2023/05/10 18:35:03 UTC
DA APRESENT. 2710 de 2020/08/04 - Hipoteca Voluntária

Fracção "AA"

O(A) Conservador(a) de Registos em Substituição
Isabel Soares Pereira

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

Conservatória do Registo Predial de Salvaterra de Magos
AVERB. - AP. 31 de 2023/05/19 08:35:21 UTC - Cancelamento Parcial
Registado no Sistema em: 2023/05/19 08:35:21 UTC
DA APRESENT. 2710 de 2020/08/04 - Hipoteca Voluntária

Cancelada quanto à fração "B".

O(A) Oficial de Registos por Delegação
Carla Maria de Sousa Figueiras

Conservatória do Registo Predial de Paredes de Coura
AVERB. - AP. 5219 de 2023/05/23 16:05:29 UTC - Cancelamento Parcial
Registado no Sistema em: 2023/05/23 16:05:29 UTC
DA APRESENT. 2710 de 2020/08/04 - Hipoteca Voluntária

Cancelada quanto à fração "U".

O(A) Oficial de Registos em Substituição
Maria Rosa de Araújo Ribas

2ª Conservatória do Registo Predial de Vila Franca de Xira
AVERB. - AP. 6191 de 2023/05/23 17:04:31 UTC - Cancelamento Parcial
Registado no Sistema em: 2023/05/23 17:04:31 UTC
DA APRESENT. 2710 de 2020/08/04 - Hipoteca Voluntária

Quanto à fração "J"

O(A) Conservador(a) de Registos
Susana Cristina Guimarães Pombeiro

1ª Conservatória do Registo Predial de Braga
AVERB. - AP. 4784 de 2023/05/26 15:38:16 UTC - Cancelamento Parcial
Registado no Sistema em: 2023/05/26 15:38:16 UTC
DA APRESENT. 2710 de 2020/08/04 - Hipoteca Voluntária

Cancelada, quanto à fração H

O(A) Oficial de Registos por Delegação
José Augusto Pereira da Silva

Conservatória do Registo Predial de Vale de Cambra
AVERB. - AP. 5886 de 2023/06/01 17:07:33 UTC - Cancelamento Parcial
Registado no Sistema em: 2023/06/01 17:07:33 UTC
DA APRESENT. 2710 de 2020/08/04 - Hipoteca Voluntária

Quanto à fração "I"

O(A) Conservador(a) de Registos
Maria Carla Gomes Ferreira Martins

Conservatória do Registo Predial de Vale de Cambra
AVERB. - AP. 5886 de 2023/06/01 17:07:33 UTC - Cancelamento Parcial
Registado no Sistema em: 2023/06/01 17:07:33 UTC
DA APRESENT. 2710 de 2020/08/04 - Hipoteca Voluntária

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

Quanto à fração "K"

O(A) Conservador(a) de Registos
Maria Carla Gomes Ferreira Martins

Conservatória do Registo Predial de Vale de Cambra

AVERB. - AP. 5886 de 2023/06/01 17:07:33 UTC - Cancelamento Parcial
Registado no Sistema em: 2023/06/01 17:07:33 UTC
DA APRESENT. 2710 de 2020/08/04 - Hipoteca Voluntária

Quanto à fração "N"

O(A) Conservador(a) de Registos
Maria Carla Gomes Ferreira Martins

Conservatória do Registo Predial de Vale de Cambra

AVERB. - AP. 5886 de 2023/06/01 17:07:33 UTC - Cancelamento Parcial
Registado no Sistema em: 2023/06/01 17:07:33 UTC
DA APRESENT. 2710 de 2020/08/04 - Hipoteca Voluntária

Quanto à fração "P"

O(A) Conservador(a) de Registos
Maria Carla Gomes Ferreira Martins

Conservatória do Registo Predial de Vale de Cambra

AVERB. - AP. 5886 de 2023/06/01 17:07:33 UTC - Cancelamento Parcial
Registado no Sistema em: 2023/06/01 17:07:33 UTC
DA APRESENT. 2710 de 2020/08/04 - Hipoteca Voluntária

Quanto à fração "R"

O(A) Conservador(a) de Registos
Maria Carla Gomes Ferreira Martins

Conservatória do Registo Predial de Gondomar

AVERB. - AP. 6435 de 2023/06/01 18:06:31 UTC - Cancelamento Parcial
Registado no Sistema em: 2023/06/01 18:06:31 UTC
DA APRESENT. 2710 de 2020/08/04 - Hipoteca Voluntária

Quanto à fração AB

O(A) Conservador(a) de Registos
Virgílio Félix Machado

1ª Conservatória do Registo Predial de Almada

AVERB. - AP. 6444 de 2023/06/01 18:06:32 UTC - Cancelamento
Registado no Sistema em: 2023/06/01 18:06:32 UTC
DA APRESENT. 2710 de 2020/08/04 - Hipoteca Voluntária

Cancelada quanto à fracção "Y".

O(A) Conservador(a) de Registos
Carla Cristina Marques Santos Costa Gonçalves

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

Conservatória do Registo Predial de Lamego

AVERB. - AP. 4123 de 2023/06/09 16:03:24 UTC - Cancelamento Parcial

Registado no Sistema em: 2023/06/09 16:03:24 UTC

DA APRESENT. 2710 de 2020/08/04 - Hipoteca Voluntária

Quanto às frações "L", "Q" e "T".

O(A) Conservador(a) de Registos
Lídia Adelaide Araújo Oliva Teles

Conservatória do Registo Predial de Palmela

AVERB. - AP. 4332 de 2023/07/19 16:13:49 UTC - Cancelamento

Registado no Sistema em: 2023/07/19 16:13:49 UTC

DA APRESENT. 2710 de 2020/08/04 - Hipoteca Voluntária

Quanto à fracção " A ".

O(A) Conservador(a) de Registos
Artur Alexandre Porta Nova Namorado

Conservatória do Registo Predial de Seixal

AVERB. - AP. 1381 de 2023/08/01 11:11:08 UTC - Cancelamento Parcial

Registado no Sistema em: 2023/08/01 11:11:08 UTC

DA APRESENT. 2710 de 2020/08/04 - Hipoteca Voluntária

Cancelada quanto às fracções "E", "G" e "F"

O(A) Conservador(a) de Registos em Substituição
Isabel Maria Delgado Amaro

Conservatória do Registo Predial de Matosinhos

AVERB. - AP. 3569 de 2023/09/05 16:13:23 UTC - Cancelamento

Registado no Sistema em: 2023/09/05 16:13:23 UTC

DA APRESENT. 2710 de 2020/08/04 - Hipoteca Voluntária

Quanto à fração "AC".

O(A) Conservador(a) de Registos
Isabel Maria Moreira Borges

REGISTOS PENDENTES

Não existem registos pendentes.

registo predial
online

Informação Predial Simplificada

Código de acesso: IS-0323-84602-171415-001365

DESCRIÇÃO FRACÇÃO AUTÓNOMA

COMPOSIÇÃO:

PISO ZERO, destinado a comércio/serviços, designado pelo número 3 e dois lugares de garagem ambos situados no piso menos dois designados pelos números 5 e 6 com a área, respetivamente, de 13,45 m2 e 12,56 m2 e espaço para arrumos no piso menos um com a área de 62,37 m2 e designado pelo número 19.

O(A) Conservador(a) de Registos em Substituição
Anabela da Conceição da Silva Rocha Dias Fontes

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

AP. 12 de 1995/07/20 - Emissão do Alvará de Loteamento

AP. 10 de 2000/05/04 - Autorização de Loteamento

Conservatória do Registo Predial de Marco de Canaveses

AP. 4566 de 2019/03/15 23:32:23 UTC - Aquisição

Registado no Sistema em: 2019/03/15 23:32:23 UTC

Conservatória do Registo Predial de Vila Real

AP. 3029 de 2022/11/08 13:37:33 UTC - Constituição da Propriedade Horizontal

Registado no Sistema em: 2022/11/08 13:37:33 UTC

1ª Conservatória do Registo Predial de Oeiras

AP. 1332 de 2023/08/01 11:11:01 UTC - Aquisição

Registado no Sistema em: 2023/08/01 11:11:01 UTC

ABRANGE 3 FRAÇÕES

CAUSA : Dação em Pagamento

SUJEITO(S) ATIVO(S) :

** CHAVE DA VILA - IMOBILIÁRIA LDA

NIPC 505166062

Sede: Rua Manuel dos Santos Gomes, s/n - Urbanização da Carreira Longa - Mateus

Localidade: Vila Real

SUJEITO(S) PASSIVO(S) :

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

** IMOLAVRA - PROMOÇÃO IMOBILIÁRIA LDA
NIPC 507526279

O(A) Conservador(a) de Registos
Rui Miguel Madureira de Almeida



REGISTOS PENDENTES

Não existem registos pendentes.

INFORMAÇÃO NÃO CERTIFICADA

JR

IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO

DISTRITO: 17 - VILA REAL CONCELHO: 14 - VILA REAL FREGUESIA: 15 - MATEUS

ARTIGO MATRICIAL: 2023 NIP:

TEVE ORIGEM NOS ARTIGOS

DISTRITO: 17 - VILA REAL CONCELHO: 14 - VILA REAL FREGUESIA: 15 - MATEUS Tipo: URBANO

Artigo: 1993

LOCALIZAÇÃO DO PRÉDIO

Av./Rua/Praça: QUINTA DO CAVERNELHO Lote: 46 Lugar: QUINTA DO CAVERNELHO Código Postal:
5000-281 VILA REAL

CONFRONTAÇÕES

Norte: ARRUAMENTO PÚBLICO Sul: ZONA VERDE DO DOMÍNIO PÚBLICO MUNICIPAL E ARRUAMENTO
PÚBLICO Nascente: LOTE N.º 45 Poente: ARRUAMENTO PÚBLICO

DESCRIÇÃO DO PRÉDIO

Tipo de Prédio: Prédio em Regime de Prop. Horiz.

Nº de pisos do artigo: 8

ÁREAS (em m²)

Área total do terreno: 1.049,2300 m² Área de implantação do edifício: 1.037,3500 m² Área bruta privativa
total: 2.256,0500 m² Área de terreno integrante das fracções: 0,0000 m²

FRACÇÃO AUTÓNOMA: G

LOCALIZAÇÃO DA FRACÇÃO

Av./Rua/Praça: QUINTA DO CAVERNELHO Lote: 46 Lugar: QUINTA DO CAVERNELHO Código Postal:
5000-281 VILA REAL

Andar/Divisão: P 0

ELEMENTOS DA FRACÇÃO

Afectação: Comércio Tipologia/Divisões: 2 Permilagem: 40,6400 Nº de pisos da fracção: 1

ÁREAS (em m²)

Área do terreno integrante: 0,0000 m² Área bruta privativa: 87,2100 m² Área bruta dependente: 88,3200 m²

DADOS DE AVALIAÇÃO

Ano de inscrição na matriz: 2023 Valor patrimonial actual (CIMI): €73.350,00 Determinado no ano: 2022

Tipo de coeficiente de localização: Comércio Coordenada X: 234.319,00 Coordenada Y: 480.676,00 Mod 1

do IMI nº: 7816095 Entregue em : 2022/10/23 Ficha de avaliação nº: 11624980 Avaliada em : 2022/11/09

VI*	=	Vc	x	A	x	Ca	x	Cl	x	Cq	x	Cv
73.350,00	=	640,10	x	112,3475	x	1,20	x	0,85	x	1,000	x	1,00

Vt = valor patrimonial tributário, Vc = valor base dos prédios edificados, A = área bruta de construção mais a área excedente à área de implantação, Ca = coeficiente de afectação, Cl = coeficiente de localização, Cq = coeficiente de qualidade e conforto, Cv = coeficiente de vetustez, sendo $A = (Aa + Ab) \times Caj + Ac + Ad$, em que Aa representa a área bruta privativa, Ab representa as áreas brutas dependentes, Ac representa a área do terreno livre até ao limite de duas vezes a área de implantação, Ad representa a área do terreno livre que excede o limite de duas vezes a área de implantação, $(Aa + Ab) \times Caj = 100 \times 1,0 + 11,90 \times (Aa + Ab - 100,0000)$.
Tratando-se de terrenos para construção, A = área bruta de construção integrada de Ab.
* Valor arredondado, nos termos do nº2 do Art.º 38º do CIMI.

TITULARES

Identificação fiscal: 505166062 **Nome:** CHAVE DA VILA IMOBILIARIA LDA

Morada: R MANUEL DOS SANTOS GOMES URBANIZAÇÃO CARREIRA LONGA - APARTADO 1082, VILA REAL, 5000-281 VILA REAL

Tipo de titular: Propriedade plena **Parte:** 1/1 **Documento:** ESCRITURA PUBLICA **Entidade:** 229027903

Emitido via internet em 2025-09-02

O Chefe de Finanças

Maria de Lurdes Guedes Fernandes da Silva

(Maria de Lurdes Guedes Fernandes da Silva)

ELEMENTOS PARA A VALIDAÇÃO DO DOCUMENTO

NIF EMISSOR: 506359670

CÓDIGO DE VALIDAÇÃO:

KQVND BIVXTYS



Para validar este comprovativo acesse ao site em www.portaldasfinancas.gov.pt, opção Serviços>Outros Serviços>Validação de Documento e introduza o nº de contribuinte e código de validação indicados ou faça a leitura do código QR fornecido. Verifique que o documento obtido corresponde a este comprovativo.



1.1 - Bens da Concessão					
A Concessionária obriga-se, a expensas suas, a disponibilizar e instalar todos os bens necessários e convenientes, como:			Sanção Inicial	Comentário DPGT	Sanção Proposta
Material Circulante (em quantidade, qualidade e características descritas na Proposta, em conformidade com os requisitos mínimos do CE e legislação)			1 000,00 €	MANTER: O indicador apontado de taxa de realização do serviço não permite aferir itens como a qualidade do material circulante, pelo que, e face às queixas reportadas por parte dos utentes do serviço público de transporte, mantém-se a falta de qualidade no material circulante.	1 000,00 €
	Urbana	L7	Interurbana		
Nº mínimo de veículos	25		14	RETIRAR CONDICIONADO: Relativamente ao número mínimo de veículos, e apesar da falta de qualidade atrás verificada, o operador apresenta uma taxa de realização do serviço que se pode considerar válida. A ser aceite a proposta de retirar esta penalidade, propõe-se que esta fique condicionado à apresentação, no prazo de 30 dias, de um comprovativo de encomenda de novo material circulante.	0,00 €
Lugar Cad. de Rodas	X	X		RETIRAR CONDICIONADO: Face a documentação apresentada pelo operador e as explicações descritas pode ser retirada a penalidade em causa, devendo ser remetida ao Município toda a documentação relativa a esta matéria. A ser aceite a proposta de retirar esta penalidade, propõe-se que esta fique condicionado à apresentação, no prazo de 30 dias, de um comprovativo de encomenda de novo material circulante.	0,00 €



Layout represent.	X	X	X	5 000,00 €	RETIRAR CONDICIONADO: Pode ser retirada esta penalidade, devendo sempre solicitar a aprovação da AT de todos os layouts a colocar. A ser aceite a proposta de retirar esta penalidade, propõe-se que esta fique condicionado à apresentação, no prazo de 30 dias, de um comprovativo de encomenda de novo material circulante.	0,00 €
Instalação Sonora	Int+Ext		Int+Ext	2 500,00 €	MANTER: Trata-se de uma instalação sonora que permita avisar os utentes da aproximação à próxima paragem. Como se trata de uma instalação que permite aumentar a acessibilidade ao TP, não deve ser retirada a penalidade.	2 500,00 €
Indicação	F+T (nº linha + destino)			32 500,00 €	MANTER: O operador não pode circular sem a devida identificação da linha, pelo que deveriam ter-se munido e ter apresentado à AT um plano de recurso para suprir eventuais falhas do sistema.	32 500,00 €
Idade	< 16 anos*		< 18 anos ou Euro > 3	30 000,00 €	MANTER: Existe material circulante a realizar a operação com idade superior à permitida. Tal como já foi identificado, o material circulante não apresenta a qualidade exigida, pelo que não é passível a atenuação desta penalidade. As queixas relativamente ao estado dos veículos continuam, em 2025, a ser comunicadas ao Município.	30 000,00 €
Dimensões	≥56% <13m	<11m, <44%		12 500,00 €	RETIRAR CONDICIONADO: Esta penalidade, e considerando os argumentos do Operador, face a dinâmica das linhas, de poder ajustar a dimensão do material circulante às condições viárias, poderá ser considerada. A ser aceite a proposta de retirar esta penalidade, propõe-se que esta fique condicionado à apresentação, no prazo de 30 dias, de um comprovativo de encomenda de novo material circulante.	0,00 €
Lugares sentados	≥30	≥8	≥40	35 000,00 €	MANTER: Considerando as queixas relativamente a este assunto e à falta de comunicação do operador, não sendo possível aferir com rigor quais os veículos alocados a cada linha, propõe-se manter.	35 000,00 €



Lugares Totais s/ mot.	≥70	≥20	37 500,00 €	MANTER: Considerando as queixas relativamente a este assunto e à falta de comunicação do operador, não sendo possível aferir com rigor quais os veículos alocados a cada linha e, deste modo, a sua lotação, propõe-se manter a penalidade.	37 500,00 €
Abrigos ou postaletes que assinalam as paragens da Rede c/ informação sucinta de tarifário, percurso e horário dos percursos que aí passem, a instalar até 10 dias antes do primeiro dia do Período de Funcionamento Normal			10 000,00 €	MANTER: Considerando que a informação ao público não tem mantido um padrão mínimo de qualidade que é exigido, e tratando-se de informação com vista à melhoria do serviço público de transporte, propõe-se manter a penalidade.	10 000,00 €
Os veículos que atinjam o fim da sua vida útil ou sejam cedidos, alienados ou transferidos deverão imediatamente ser substituídos por outros de igual ou superior qualidade.			15 000,00 €	RETIRAR CONDICIONADO: Foi proposto manter a penalidade pela questão da qualidade do material circulante, pelo que esta se reporta a um tema que já consta de um outro ponto, propondo-se considerar os argumentos do OT e retirar esta penalidade. A ser aceite a proposta de retirar esta penalidade, propõe-se que esta fique condicionado à apresentação, no prazo de 30 dias, de um comprovativo de encomenda de novo material circulante.	0,00 €
Total BENS DA CONCESSÃO			236 000,00 €		148 500,00* €

* Valor de sanção proposto, caso cumpram com a condicionante a sublinhada, caso contrário o valor "sanção proposta" é igual ao valor "sanção inicial".

1.2 - Exercício das atividades complementares ou acessórias			
	Sanção Inicial	Comentário DPGT / DAF	Sanção Proposta
O exercício de atividades complementares ou acessórias autorizadas não pode prejudicar o funcionamento da Concessão, devendo sempre prevalecer o cumprimento da Concessão em caso de conflito.	5 000,00 €	RETIRAR: Trata-se de uma penalidade já analisada no ponto anterior, pelo que se propõe anular a aqui descrita.	0,00 €



A concedente tem direito a receber anualmente da Concessionária um montante correspondente 2,6 % das receitas obtidas pela Concessionária proveniente da exploração das atividades autorizadas. Para esse efeito, a Concessionária deve sujeitar à aprovação da concedente, no prazo de 90 dias a contar do último dia de cada ano contratual, o montante de partilha por ela apurado. A Concessionária obriga-se a pagar o montante apurado à concedente no prazo de 15 dias a contar da aprovação da concedente.	10 000,00 €	RETIRAR: O Município de Vila Real recebeu em 04-03-2025 (no dia seguinte à emissão da respetiva fatura), o valor da contrapartida financeira anual (partilha de receita), proveniente da exploração das atividades complementares e acessórias relativas ao ano de 2023, que totalizou € 365,43 (+IVA). Tendo em conta o reduzido valor dos montantes em causa (€ 365,43 +IVA), o seu não recebimento no prazo contratual, não teve impacto material na situação financeira municipal.	0,00 €
TOTAL EXERCÍCIO DAS ATIVIDADES COMPLEMENTARES OU ACESSÓRIAS	15 000,00 €		0,00 €

1.3 - Contrapartida financeira			
	Sanção Inicial	Comentário DAF	Sanção Proposta
A partir do início do Período de Funcionamento Normal, a Concessionária paga à concedente uma contrapartida financeira por receitas de atividades complementares ou acessórias autorizadas.	10 000,00 €	RETIRAR: O Município de Vila Real recebeu em 04-03-2025 (no dia seguinte à emissão da respetiva fatura), o valor da contrapartida financeira anual (partilha de receita), proveniente da exploração das atividades complementares e acessórias relativas ao ano de 2023, que totalizou € 365,43 (+IVA). Tendo em conta o reduzido valor dos montantes em causa (€ 365,43 +IVA), o seu não recebimento no prazo contratual, não teve impacto material na situação financeira municipal.	0,00 €
Total CONTRAPARTIDA FINANCEIRA	10 000,00 €		0,00 €

1.4 - Sistema de Bilhética		
	Sanção Inicial	Sanção
A Concessionária é responsável por:	Comentário DPGT	



			Proposta
Implementar ações de melhoria contínua no sistema de bilhética tendo por base as informações recolhidas junto de Clientes;	1 000,00 €	RETIRAR: O OT comprovou a introdução de melhorias ao sistema de bilhética, pelo que se propõe considerar a argumentação e retirar a penalidade.	0,00 €
Assegurar a integração do sistema de bilhética na plataforma de gestão e monitorização da Exploração;	1 000,00 €	MANTER: A sanção deve ser mantida, uma vez que não existe a Plataforma de Gestão e Monitorização da Exploração, nos termos em que foi contratualizada.	1 000,00 €
Total SISTEMA DE BILHÉTICA	2 000,00 €		1 000,00 €

1.5 - Plataforma PGME			
A Concessionária obriga-se a:	Sanção Inicial	Comentário DPGT	Sanção Proposta
Implementar e instalar uma PGME, sem falhas, desde o 1º dia do Período de Funcionamento Normal, com:			
i. Gestão integral da Concessão, designadamente:			
c) Monitorização da execução de serviços planeados (PO);	2 500,00 €	MANTER: A sanção deve ser mantida, uma vez que não existe a Plataforma de Gestão e Monitorização da Exploração, nos termos em que foi contratualizada	2 500,00 €
ii. Monitorização e acompanhamento da Exploração pela Concedente através do acesso à informação sobre:			
a) a execução dos serviços planeados nos PO;	2 500,00 €	MANTER: A sanção deve ser mantida, uma vez que não existe a Plataforma de Gestão e Monitorização da Exploração, nos termos em que foi contratualizada	2 500,00 €

4.



b) a oferta, procura, qualidade do serviço e	2 500,00 €	MANTER: A sanção deve ser mantida, uma vez que não existe a Plataforma de Gestão e Monitorização da Exploração, nos termos em que foi contratualizada	2 500,00 €
c) outros indicadores para Avaliação do desempenho da Concessionária;	2 500,00 €	RETIRAR: Considerando que não se especifica que "outros" indicadores estão em falta, propõe-se anular a presente sanção.	0,00 €
Providenciar formação técnica presencial aos funcionários nomeados da concedente sobre a utilização da PGME.	2 500,00 €	RETIRAR: Os serviços municipais já realizaram uma formação em <i>power bi</i> , no entanto, irão agendar com o OT a realização da formação referida	0,00 €
Criar uma linha de apoio técnico que funcione todos os dias úteis, das 09h00 às 16h00, para apoio aos funcionários da concedente sobre a PGME	2 500,00 €	RETIRAR: Muito embora a comunicação da linha de apoio não seja a mais evidente, o OT possui uma linha e um e-mail de contacto através da qual os utentes podem comunicar com o OT. A linha de apoio técnico está disponível, diretamente, junto dos recursos humanos do OT. <u>Nesta</u> medida, propõe-se retirar esta penalidade contratual.	0,00 €
O sistema da PGME deverá:			
ser capaz de produzir automaticamente relatórios sobre os indicadores incluídos na avaliação de desempenho da Concessionária .	2 500,00 €	MANTER: A sanção deve ser mantida, uma vez que não existe a Plataforma de Gestão e Monitorização da Exploração, nos termos em que foi contratualizada.	2 500,00 €
Garantir a produção e armazenamento de, pelo menos:			
Nº de viagens planeadas por linha e veículo e comparação com as viagens realizadas;	2 500,00 €	MANTER: A sanção deve ser mantida, uma vez que não existe a Plataforma de Gestão e Monitorização da Exploração, nos termos em que foi contratualizada.	2 500,00 €
Nº de passageiros por linha e paragem, e informação da lotação/ocupação dos veículos;	2 500,00 €	MANTER: A sanção deve ser mantida, uma vez que não existe a Plataforma de Gestão e Monitorização da Exploração, nos termos em que foi contratualizada.	2 500,00 €



Nº de títulos vendidos por tipologia de bilhete e local de venda (bordo/ ponto de venda);	2 500,00 €	MANTER: A sanção deve ser mantida, uma vez que não existe a Plataforma de Gestão e Monitorização da Exploração, nos termos em que foi contratualizada.	2 500,00 €
Nº de Km por viatura, sobretudo nº de km realizado por linha, km em vazio ou outros;	2 500,00 €	MANTER: A sanção deve ser mantida, uma vez que não existe a Plataforma de Gestão e Monitorização da Exploração, nos termos em que foi contratualizada.	2 500,00 €
Horário de cada veículo, sobretudo horário planeado versus horário efetuado (de acordo c/ alterações efetuadas em tempo real), hora de chegada e saída efetivas de cada ponto;	2 500,00 €	MANTER: A sanção deve ser mantida, uma vez que não existe a Plataforma de Gestão e Monitorização da Exploração, nos termos em que foi contratualizada.	2 500,00 €
Informações dos serviços de motoristas, como identificações e fechos de serviço, atividades ocorridas, bem como modificações sofridas, com as horas teóricas e efetivas;	2 500,00 €	MANTER: A sanção deve ser mantida, uma vez que não existe a Plataforma de Gestão e Monitorização da Exploração, nos termos em que foi contratualizada.	2 500,00 €
Eventos ocorridos por veículo, incluindo muitas, acidentes ou outras ocorrências;	2 500,00 €	MANTER: A sanção deve ser mantida, uma vez que não existe a Plataforma de Gestão e Monitorização da Exploração, nos termos em que foi contratualizada.	2 500,00 €
Todos os indicadores das informações a prestar à Concedente.	2 500,00 €	MANTER: A sanção deve ser mantida, uma vez que não existe a Plataforma de Gestão e Monitorização da Exploração, nos termos em que foi contratualizada.	2 500,00 €
permitir a integração da informação com sistemas de informação ao passageiro, nomeadamente o sistema de informação a bordo.	2 500,00 €	MANTER: A sanção deve ser mantida, uma vez que não existe a Plataforma de Gestão e Monitorização da Exploração, nos termos em que foi contratualizada.	2 500,00 €
§ permitir fornecer informação acerca da próxima paragem e respetivas correspondências, tempos de espera, avisos, incidências ou outros, mediante texto e áudio nos autocarros	2 500,00 €	MANTER: A sanção deve ser mantida, uma vez que não existe a Plataforma de Gestão e Monitorização da Exploração, nos termos em que foi contratualizada.	2 500,00 €



§ permitir a integração da informação c/ outros sistemas de informação ao público, nomeadamente por telemóvel (SMS/ app), internet ou informação junto às paragens com a informação dos horários e tempos de espera previstos para cada ponto da rede.	2 500,00 €	MANTER: A sanção deve ser mantida, uma vez que não existe a Plataforma de Gestão e Monitorização da Exploração, nos termos em que foi contratualizada.	2 500,00 €
§ Fazer o registo de custos das alterações /intervenção realizadas no Material Circulante	2 500,00 €	MANTER: A sanção deve ser mantida, uma vez que não existe a Plataforma de Gestão e Monitorização da Exploração, nos termos em que foi contratualizada.	2 500,00 €
Assegurar à Concedente os privilégios de acesso para que, sem a sua intervenção, possa aceder à distância e de modo desmaterializado ao sistema da PGME e à informação nele disponibilizado, permitindo, entre outros, a exportação dos registos de georreferenciação de todos os serviços de transporte realizados.	1 000,00 €	MANTER: A sanção deve ser mantida, uma vez que não existe a Plataforma de Gestão e Monitorização da Exploração, nos termos em que foi contratualizada.	2 500,00 €
Total PGME	48 500,00 €		42 500,00 €

1.6 - Interrupções ou suspensões de serviços			
	Sanção Inicial	Comentário DPGT	Sanção Proposta
As atividades da Concessão não podem ser interrompidas/ suspensas pela Concessionária, salvo nos casos e termos expressamente previstos, sendo apenas permitida c/ autorização prévia da concedente e em articulação c/ esta.	30 000,00 €	RETIRAR: Esclarecida esta questão, tanto na exposição como em reunião presencial, verificou-se não se tratar de uma interrupção, pelo que se propõe considerar os argumentos do OT e retirar a sanção.	0,00 €



Em situação de emergência que ponha em causa a funcionalidade plena de bens afetos à Concessão e que obrigue à interrupção / diminuição da disponibilidade do SPT ou algumas vicissitudes que impeçam ao SPT, a Concessionária deve:			
a) Dar conhecimento imediato à concedente e prestar apoio aos Clientes;	1 000,00 €	RETIRAR: A situação reportada foi esclarecida pelo OT, e teve a ver com interrupções de trânsito que inferiram a boa circulação do transporte público, pelo que se propõe retirar a sanção aplicada.	0,00 €
Ocorrendo uma interrupção / suspensão do serviço com duração mínima estimada de 30 min, a Concessionária deve, de imediato, proporcionar aos Clientes meios de transporte alternativos ou meios de ligação à parte não afetada, enquanto não for reestabelecido o serviço normal, sendo responsável por todos os custos inerentes (...), salvo determinações contrárias por autorização da concedente.	10 000,00 €	RETIRAR: A situação reportada foi esclarecida pelo OT, e teve a ver com interrupções de trânsito que inferiram a boa circulação do transporte público, pelo que se propõe retirar a sanção aplicada.	0,00 €
Total INTERRUPÇÕES OU SUSPENSÕES DE SERVIÇO	41 000,00 €		0,00 €

1.7 - Atividades de manutenção			
A Concessionária é responsável por:	Sanção Inicial	Comentário DPGT	Sanção Proposta
b) Efetuar a Manutenção de modo a assegurar um serviço de transporte de qualidade, rápido, seguro e eficiente, segundo métodos atualizados de gestão de manutenção;	10 000,00 €	MANTER: Considera-se que a manutenção da frota está aquém das necessidades, considerando que algum do material circulante está claramente ultrapassado. Reforço que as queixas relativas ao mau estado de manutenção dos veículos continuam a chegar ao Município.	10 000,00 €

4.



j) Fazer vistorias com periodicidade mínima trimestral a todos os postos de venda;	1 000,00 €	RETIRAR: O OT comprovou a realização das vistorias. Devem os relatórios ser comunicados e enviados à AT.	0,00 €
k) Fazer vistorias com periodicidade mínima trimestral a todas as Paragens da Rede;	1 000,00 €	RETIRAR: O OT comprovou a realização das vistorias. Devem os relatórios ser comunicados e enviados à AT.	0,00 €
l) Tomar as ações de atualização, reparação ou reposição dos elementos de suporte da informação ao público, colocados nos postos de venda e nas Paragens	1 000,00 €	MANTER: A manutenção das paragens e da informação aí constante apresenta, em alguns locais, sinais de degradação e com necessidade de substituição. Tratando-se de informação ao público propõe-se rejeitar a argumentação do OT e manter a sanção.	1 000,00 €
Total ATIVIDADES DE MANUTENÇÃO	13 000,00 €		11 000,00 €

1.8 - Títulos de transporte					
Os títulos de transporte a disponibilizar são:				Sanção Inicial	Sanção Proposta
	Nº viagens	Transbordo	Aquisição	Suporte	
Passesénior	ilimitado	No limite geográfico	Postos venda	Person.	RETIRAR: O OT fez uma proposta à AT que se encontra a ser analisada pelos serviços e que enquadra, passe sénior e passe municipal, pelo que a presente sanção poderá ser anulada.
Total TÍTULOS DE TRANSPORTE				10 000 €	0,00 €

1.9 - Postos de Venda	
A Concessionária deve assegurar uma distribuição adequada de	



postos de venda e carregamento por todo o território abrangido pela Concedente, num mínimo de:	Sanção Inicial	Comentário DPGT	Sanção Proposta
a) 5 Postos de criação do cartão recarregável personalizado, próximos das paragens:			
ii. Centro Comercial Nosso Shopping,	2 500 €	RETIRAR: Considera-se que a localização dos postos e os pedidos a eles associados têm sido suficientes para as necessidades apontadas. Considerando que a emissão de passes é mais sazonal e pode ocorrer apenas uma vez, importa prestar serviço de carregamento em vários locais. Assim, considera-se que o OT tem suprido as necessidades verificadas, pelo que se propõe retirar este conjunto de penalizações.	0,00 €
iii. Nossa Senhora da Conceição,	2 500 €		0,00 €
iv. Câmara Municipal	2 500 €		0,00 €
v. Mercado;	2 500 €		0,00 €
b) 1 Posto de venda de bilhetes recarregáveis não personalizados em cada Freguesia do Concelho não abrangida pela rede urbana.	2 500 €	RETIRAR: Considera-se que a localização dos postos e os pedidos a eles associados têm sido suficientes para as necessidades apontadas, pelo que se propõe retirar esta penalidade.	0,00 €
Total POSTOS DE VENDA	12 500 €		0,00 €

1.10 - Dever de informação e comunicação			
	Sanção Inicial	Comentário DPGT	Sanção Proposta
Durante o período de vigência do Contrato, a Concessionária fica obrigada a cumprir integralmente o disposto no plano de imagem e comunicação aprovado pela concedente.	5 000,00 €	MANTER: Dada a existência comprovada de duas viaturas descaracterizadas, uma por imagem publicitária excessiva e outra por estar a ser utilizada de forma "experimental", propõe-se manter a sanção aplicada, destacando-se que estas situações não foram reportadas à AT.	5 000,00 €

Handwritten signature

2



Relatórios Mensais (entregues à Concedente até ao fim do mês seguinte ao que respeitam)	10 000,00 €	RETIRAR: Considerando os argumentos e os prazos descritos pelo OT, e dado que a alteração das datas foi já aprovada em RCM, propõe-se retirar a sanção aqui descrita.	0,00 €
Relatórios Anuais (entregues à Concedente até ao final do mês de abril)	10 000,00 €	RETIRAR: Considerando os argumentos e os prazos descritos pelo OT, e dado que a alteração das datas foi já aprovada em RCM, propõe-se retirar a sanção aqui descrita.	0,00 €
Outros relatórios (entregues à Concedente até ao início do mês de novembro)	10 000,00 €	RETIRAR: Não sendo possível detalhar que tipo de relatórios foram, à época, identificados, propõe-se retirar a penalidade e respetiva sanção aplicada.	0,00 €
Total ATIVIDADES DE MANUTENÇÃO	35.000,00€		5 000,00 €

1.11 - Avaliação do desempenho da concessionária			
	Sanção Inicial	Comentário DPGT	Sanção Proposta
O resultado definitivo e o sumário dos inquéritos são divulgados ao público em todos os postos de venda e nos sítios de Internet da concedente e da Concessionária.	1 000,00 €	RETIRAR: Dada a existência e a disponibilização da informação sobre os inquéritos, podendo ser facultada ao público, propõe-se que os argumentos do OT sejam considerados e removida a penalidade contratual.	0,00 €
Total AVALIAÇÃO DO DESEMPENHO DA Concessionária	1 000,00 €		0,00 €

1.12 - Sobrecompensação		
	Sanção Inicial	Sanção
	Comentário DAF	



			Proposta
A Concessionária envia até ao dia 30 de março do segundo e seguintes anos contratuais a Conta Provisória da Concessão constante da Proposta atualizada com os valores históricos verificados em cada um dos anos contratuais vencidos, a qual deve ser acompanhada por documento emitido e assinado pelo Revisor Oficial de Contas da Concessionária garantindo que a mesma representa a Conta Provisória da Concessão constante da Proposta no que concerne aos anos contratuais vencidos e representa a informação real da Concessionária relativamente aos anos contratuais vencidos e o respetivo cálculo, se aplicável, de situações de “sobrecompensação”.	10.000,00€	RETIRAR: No exercício de 2024, a OT já apresentou a Conta Provisória no prazo estipulado e acompanhada de documento emitido e assinado pelo Revisor Oficial de Contas. Não se verifica sobrecompensação até ao ano de 2023.	0,00 €
Total SOBRECOMPENSAÇÃO	10.000,00€		0,00 €

1.13 - Seguro			
	Sanção Inicial	Comentário DAF / DGFP	Sanção Proposta
A renovação anual das apólices de seguro deve ser confirmada à Concedente, mediante apresentação pela Concessionária de cópia das declarações escritas, emitidas pelas entidades seguradoras.	10 000 €	MANTER: Considerando que o OT deve remeter à AT a documentação de todos os seguros que constam da cláusula 56.ª do CE, o envio do link para consulta de matrículas das viaturas não demonstra o cumprimento desta cláusula, pelo que propõe-se manter a penalidade aqui referida.	10 000,00 €
Total SEGURO	10 000 €		10 000,00 €

2



1.14 - Pontualidade				
	Sanção Inicial	Comentário DPGT	Sanção Proposta	
Incumprimento das horas de partida previstas na Rede a cada momento, por adiantamento superior a 1 min, em mais do que 20 viagens num mês;	2 500 €	MANTER: Nos relatórios trimestrais de monitorização, existe evidência de que os adiantamentos são superiores ao que determina esta cláusula, pelo que se propõe manter a sanção inicialmente prevista. Ainda que o OT tenha justificado esta situação, deve, junto dos seus recursos humanos, proceder à correção do registo antecipado.	2 500,00 €	
Total Pontualidade	2 500 €		2 500,00 €	

1.15 - Período de transição / Período de funcionamento normal				
	Sanção Inicial	Comentário DPGT	Sanção Proposta	
A não verificação findo o Período de Transição, das condições necessárias para a assunção plena de todas as obrigações do Contrato por facto imputável à Concessionária, configura um evento de incumprimento imputável à Concessionária e confere à Concedente o direito de aplicar sanções, nos termos da Cláusula 64. ^a ou, caso a gravidade o justifique, de promover a resolução do Contrato, nos termos da Cláusula 69. ^a .	2 500 €	MANTER: O OT foi notificado por parte da AT do início do período de funcionamento normal. Apesar de ter reforçado parte dos horários previstos em sede de Plano de Operação, assim como a execução de linhas que não estavam previstas no início da concessão, a falta de recursos, nomeadamente de novo material circulante, não permitem ainda reunir as condições para se admitir que o funcionamento normal da Concessão esteja assegurado, devendo ser mantida a sanção aqui prevista.	2 500,00 €	
Total Período de Transição / Período de Funcionamento Normal	2 500 €		2 500,00 €	



1.16 - Relação com os clientes			
	Sanção Inicial	Comentário DPGT	Sanção Proposta
Não admissão da entrada no Material Circulante de qualquer Cliente que reúna as condições para tal;	10 000,00 €	RETIRAR: De acordo com as explicações do OT, não se tratou de não admissão, uma vez que o passageiro não fez sinal de paragem ao motorista. Na impossibilidade de comprovar a situação, propõe-se retirar esta penalidade e respetiva sanção.	0,00 €
Tratar com eficiência, imparcialidade e seriedade todas as opiniões, reclamações e queixas apresentadas pelos Clientes, sendo as respostas dadas pela Concessionária no prazo não superior a 5 (cinco) dias úteis;	2 000,00 €	MANTER: O OT alega que deu resposta em tempo útil e que cumpriu com o prazo estabelecido. Apesar disto, esta sanção resulta do facto de não ter sido dado conhecimento à AT da eventual resposta. Deve o OT iniciar um procedimento de reporte ao Município onde evidencie este cumprimento.	2 000,00 €
Total Relação com clientes	12 000,00 €		2 000,00 €



Minuta

**CONTRATO AVULSO ENTRE O MUNICÍPIO DE VILA REAL E A FIRMA
DOMO FUN GRASS PORTUGAL, LDA**

**Empreitada de "Requalificação e modernização de
equipamentos desportivos - Campo do Calvário"**

N.º XXX/2025

Entre:

PRIMEIRO OUTORGANTE: MUNICÍPIO DE VILA REAL, sito na Avenida Carvalho Araújo, pessoa coletiva n.º 506 359 670, representado pelo Presidente da Câmara Municipal de Vila Real, Alexandre Manuel Mouta Favaio, no exercício de competência própria, conferida pela alínea f), n.º 2 do artigo 35.º da Lei n.º 75/2013, de 12 de Setembro, à redação atual;

E

SEGUNDO OUTORGANTE: DOMO FUN GRASS PORTUGAL, LDA, , pessoa coletiva n.º xxx xxx xxx com sede social na XXXXXX, XXXX-XXX representada por XXXXXXXXXXXXXXXX, com o Número de Identificação Civil XXXXXXXXXXXX e Número de Identificação Fiscal XXXXXXXXXXXX que outorga no presente contrato na qualidade de gerente com poderes para o ato verificados pela consulta da Certidão Permanente do Registo Comercial da Sociedade com o código de acesso XXXX-XXXX-XXXX, válida até XX/XX/2025.

É celebrado o seguinte contrato:

CLÁUSULA PRIMEIRA

OBJETO

O presente contrato tem por objeto principal a Empreitada de "Requalificação e modernização de equipamentos desportivos - Campo do Calvário".

CLÁUSULA SEGUNDA

ADJUDICAÇÃO E MINUTA DE CONTRATO

- 1- A adjudicação, do procedimento de contratação pública com a referência CMVR-52/CP/E/25, foi proferida por deliberação da Câmara Municipal de Vila Real em XX/XX/2025;**



2- A aprovação da minuta do contrato foi proferida por deliberação da Câmara Municipal em XX/XX/2025 e a aceitação da mesma por parte do adjudicatário em XX/XX/2025.

CLÁUSULA TERCEIRA

PREÇO CONTRATUAL

- 1- Pela execução dos trabalhos objeto do contrato, o Primeiro Outorgante obriga-se a pagar ao Segundo Outorgante o montante global de 153.543,90 € (cento e cinquenta e três mil, quinhentos e quarenta e três euros, noventa cêntimos), ao qual acresce IVA à taxa legal em vigor;
- 2- O pagamento do encargo previsto no número anterior será efetuado nos termos do caderno de encargos, da proposta do adjudicatário e do relatório final, cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzido.
- 3- O Segundo Outorgante obriga-se a emitir a fatura, devendo fazer menção aos seguintes dados, consoante o caso e sem prejuízo daqueles que forem legalmente exigidos:
 - a. Data de vencimento da fatura;
 - b. Número do contrato;
 - c. A descrição dos trabalhos realizados;
 - d. Endereço da entidade contratante;

CLÁUSULA QUARTA

PRÉMIOS POR CUMPRIMENTO ANTECIPADO

Por antecipação do cumprimento do contrato não há lugar ao pagamento de qualquer prémio.

CLÁUSULA QUINTA

PRAZO DE EXECUÇÃO

- 1- O Segundo Outorgante obriga-se a executar os trabalhos no prazo de 45 (quarenta e cinco) dias a contar da data do auto de consignação.
- 2- O contrato mantém-se em vigor até à conclusão dos trabalhos em conformidade com os respetivos termos e condições do caderno de encargos e proposta do adjudicatário e o disposto na lei, sem prejuízo das obrigações acessórias que devam perdurar para além da cessação do contrato.

CLÁUSULA SEXTA

PREVISÃO ORÇAMENTAL E REPARTIÇÃO DE ENCARGOS

1. A despesa do presente contrato será satisfeita pela dotação da seguinte classificação orçamental da despesa:
Classificação Orgânica - 02;
Classificação Económica - 07.01.03.02;



[Handwritten signature]

Plano - 2022/I/44;

2. De acordo com o n.º 2 do artigo 9.º e n.º 3 do artigo 5.º, ambos da Lei 8/2012, de 21 de Fevereiro, o compromisso sequencial foi efetuado no dia XX/XX/2025 e tem o número XXXX/2025.

CLÁUSULA SÉTIMA

RESOLUÇÃO DE LITÍGIOS - FORO COMPETENTE

Para resolução de todos os litígios decorrentes do contrato, quer referentes à sua interpretação, quer referentes à sua execução, fica estipulada a competência do Tribunal Administrativo e Fiscal de Mirandela, com expressa renúncia a qualquer outro.

CLÁUSULA OITAVA

COMUNICAÇÕES E NOTIFICAÇÕES

1. Sem prejuízo de poderem ser acordadas outras regras quanto às notificações e comunicações entre as partes do contrato, estas devem ser dirigidas, nos termos do Código dos Contratos Públicos, para a sede contratual de cada uma.
2. Qualquer alteração das informações de contacto constantes do contrato deve ser comunicada à outra parte.

CLÁUSULA NONA

CONTAGEM DOS PRAZOS

Os prazos previstos no contrato são contínuos, correndo em sábados, domingos e dias feriados.

CLÁUSULA DÉCIMA

GESTOR DE CONTRATO

Para efeitos do cumprimento do disposto no n.º 1 do artigo 290.º-A do Decreto-Lei n.º 18/2008, de 29 de janeiro à sua redação atual a função de acompanhar a execução deste contrato é de, Amílcar Ricardo da Silva Ferreira, Coordenador dos Serviços de Estudos e Projetos da Câmara Municipal de Vila Real;

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA

DOCUMENTOS INTEGRANTES DO CONTRATO

Nos termos do n.º 2 do artigo 96.º do CCP, fazem parte integrante deste contrato os seguintes documentos:

- a. O caderno de encargos;
- b. A proposta adjudicada;
- c. Certidão do Serviço de Finanças de XXXXXXXXXX, comprovativa da situação tributária regularizada, datada de XX/XX/2025;



- d. Declaração emitida pelo Instituto da Segurança Social, IP, Centro Distrital de XXXXXXXXX em XX/XX/2025, comprovativa da regularização contributiva do segundo outorgante;

E para constar lavrou-se o presente contrato, num exemplar único e de numeração sequencial, que vai ser assinado eletronicamente, por ambos os outorgantes e por mim oficial público, Eduardo Luís Varela Rodrigues, Diretor do Departamento Administrativo e Financeiro, em sinal de conformidade e aceitação do seu conteúdo, considerando-se válido à data da última assinatura.

O 1º Outorgante,

O 2º Outorgante

O Oficial Público

Este contrato ficou registado no livro próprio sob o n.º XXX/2025.



EDITAL Nº 53/2025

ALEXANDRE MANUEL MOUTA FAVAIOS, PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL DE VILA REAL-----

----- Nos termos e para efeitos do disposto no artigo n.º 56º da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, se publicam as deliberações tomadas por esta Câmara Municipal na sua reunião ordinária nº 18/2025, de 11/08/2025 destinadas a ter eficácia externa, as quais constam da ata que se anexa. -----

-----Para constar se publicam este e outros de igual teor, nos locais de estilo. -----

-----Vila Real e Câmara Municipal, 11 de agosto de 2025.-----

O Presidente da Câmara Municipal,


(Alexandre Manuel Mouta Favaios)





Certidão de afixação

Maria de Fátima Aguiar Gradiz Sanches, Coordenadora Técnica do Departamento Administrativo e Financeiro da Câmara Municipal de Vila Real, certifica que afixou nos lugares do costume, o Edital nº 53/2025 da Câmara Municipal de Vila Real, sobre a Ata nº 18/2025, de 11/08/2025 da reunião ordinária da Câmara Municipal.

Por ser verdade e para os devidos efeitos, passo a presente que assino e autêntico.

Vila Real, 19 de agosto de 2025

A Coordenadora Técnica,