

Visto.

Vista-se em anexo as peças do procedimento - caderno de encargos e programa de procedimento por mim elaboradas e remetidas a consideração do Excm. Senhor Presidente da Câmara Municipal para submissão à reunião de Câmara e, conseqüentemente, à Assembleia Municipal.

26/01/2021
A Chef. de Divisão,
Patrícia Rodrigues

De: Chefe de Divisão de Finanças e Património

Para: Excm. Senhor Presidente da Câmara Municipal

Data: 26 de Janeiro de 2021

Assunto: **Hasta pública para a celebração de contrato de arrendamento destinado à exploração de um posto de abastecimento de combustíveis líquidos e serviços complementares.**

- No dia 12 de março de 1990, na sequência de um concurso público, foi celebrado um contrato com a empresa SHELL PORTUGUESA, SA referente à constituição do direito de superfície sobre uma parcela de terreno localizado na avenida Doutor Renato Araújo para a instalação de um posto de abastecimento de combustíveis líquidos, por um prazo de 30 anos, com termo a 12 de março de 2020, sem previsão de prorrogação, por acordo das partes ou automaticamente.
- Da cláusula oitava, número 2, da escritura de constituição do direito de superfície consta, nomeadamente, que "Extinto o direito de superfície pelo decurso do prazo, a segunda outorgante gozará do direito de preferência em novo direito de superfície ou em qualquer outra forma de uso ou fruição do solo ou da obra superficial que, para idêntico fim, venha a ser decidido pelo Município".
- No dia 3 de dezembro de 2019, a assembleia municipal de S. João da Madeira, sob proposta da câmara municipal de S. João da Madeira, de 18 de novembro de 2019, autorizou o lançamento de hasta pública para a constituição do direito de superfície pelo prazo de 30 anos, aprovou o programa de procedimento e caderno de encargos e fixou o valor base de licitação em 1.100.000,00 euros, valor este apurado conforme relatório de avaliação elaborado pela CBRE, que se anexa e se dá por integralmente reproduzido.
- O procedimento de alienação do direito de superfície e por consequência a hasta pública ficou deserto.
- Nos termos do disposto na alínea c) do n.º 1 do artigo 1536º do Código Civil o direito de superfície extingue-se pelo decurso do prazo.
- A REPSOL PORTUGUESA, LDA. (REPSOL) em ofício datado de 10 de Março de 2020 e, sem prejuízo do direito de preferência de que é titular nos termos do contrato celebrado em 12/03/1999; formalizou uma proposta para a manutenção da exploração do Posto de Abastecimento de Combustíveis desde o dia 12/03/2020 e pelo prazo estritamente necessário até à conclusão do procedimento de adjudicação da exploração, mediante o pagamento de uma renda anual no valor de € 100.000,00 (cem mil euros), paga em duodécimos de € 8.333,33 (oitenta mil trezentos e trinta e três euros e trinta e três cêntimos) por mês..
- Tal como consta no douto parecer jurídico da sociedade de advogados Morais Leitão, Galvão Teles, Soares da Silva e Associados, que se anexa e se dá por integralmente reproduzido, foi considerada exequível a prorrogação do contrato em vigor, enquanto não se celebra um novo contrato que titule a utilização do prédio pelo atual superficialário, desde que se verifique a correspondente obrigação de pagamento. De acordo com o referido parecer, a prorrogação deveria conter-se dentro dos limites do estritamente necessário para que o posto de combustíveis se mantenha em funcionamento, para além de 12 de março de 2020, até que o Município

S. João da Madeira
Câmara Municipal

7

Concordo.
A reunião do
Câmara.

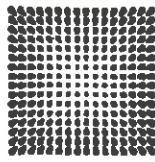
27/11/2021

João Luís

CÂMARA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA
RELINIÃO DE 02-02-2021

CÂMARA MUNICIPAL DO CONCELHO DE
S. JOÃO DA MADEIRA
Ordinário

Suficiente



S. João da Madeira
Câmara Municipal

celebre novo contrato, na sequência de procedimento apto a cumprir com todas as exigências normativas aplicáveis.

8. Tratou-se, assim, de regular uma situação transitória, necessária pelo facto de a hasta pública destinada a regular de forma duradoura a situação do terreno ter ficado deserta, a que acresceu o facto, não despidendo, de, no imóvel em questão, funcionar atualmente um posto de abastecimento de combustíveis líquidos, que disponibiliza bens relevantes à população, considerado um serviço essencial.

9. Atendendo à emergência de saúde pública de âmbito internacional, declarada pela Organização Mundial de Saúde, no dia 30 de janeiro de 2020, bem como à classificação do vírus como uma pandemia, no dia 11 de março de 2020, o fim visado com a manutenção da instalação enquadra-se nos fins de interesse público que presidem, face às circunstâncias atuais do COVID-19, ainda em evolução;

10. Nos termos do disposto na alínea ccc) do n.º 1 do artigo 33º e l) do n.º 1 do artigo 25º do Anexo I da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, a câmara municipal de S. João da Madeira submeteu à deliberação da assembleia municipal a prorrogação por mais 12 meses do prazo do direito de superfície constituído a favor da Repsol Portuguesa, S.A. sobre a parcela identificada como A, mediante o pagamento ao Município do valor de € 100.000,00 (cem mil euros), a ser liquidado através de uma prestação mensal de € 8.833,33 (oito mil oitocentos e trinta e três euros e trinta e três cêntimos), bem como a aprovação da minuta de aditamento ao contrato de constituição do direito de superfície.

11. O aditamento ao contrato de constituição do direito de superfície foi assinado pelas partes em 2 de junho de 2020.

12. Através de email remetido a 9 de julho de 2020, a REPSOL informa manter o interesse em futuro contrato do posto de abastecimento de S. João da Madeira na Av. Dr. Renato Araújo, sugerindo as seguintes condições: Celebração de contrato de arrendamento por um período de 10 anos, através do pagamento de rendas anuais, com pagamento no 1º ano de 280.000 € e de 80.000 € nos anos seguintes (atualizáveis anualmente com o coeficiente de rendas) e manutenção do direito de preferência no final do contrato.

13. A pedido do Município, em 05 de maio de 2020, a REPSOL, vem declarar, para todos os efeitos, que, uma vez extinto o direito de superfície por decurso do prazo, a obra superficial será adquirida, logo que expire o prazo, pelo proprietário do solo, prescindindo da indemnização a que se refere o número 2 do art.º 1538.º do Código Civil.

14. Ponderada a circunstância que o anterior procedimento de alienação do direito de superfície ficou deserto o que significa que nenhum operador económico manifestou interesse na constituição do referido direito de superfície, ponderado também a auscultação do mercado, designadamente a opção sugerida pela REPSOL, entende-se que não se justifica a abertura de um novo procedimento para constituição de direito de superfície. Por outro lado, ponderada a volatilidade e incerteza na exploração deste tipo de combustíveis líquidos e tendo em conta o processo de transição energética que estamos a assistir, entendo justificar-se o reajustamento do prazo para 10 anos, bem como, a opção pelo arrendamento.

8

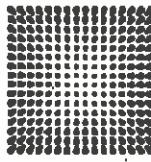
CÂMARA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA

02-02-2021

CÂMARA MUNICIPAL DO CONCELHO DE S. JOÃO DA MADEIRA

Caricature

de 18 de Fevereiro de 2021



S. João da Madeira
Câmara Municipal

J

15. Neste sentido e após análise jurídica da proposta apresentada pela REPSOL, as peças do procedimento de concurso público para a concessão do posto de abastecimento de combustíveis foram alteradas em conformidade pela Chefe de Divisão Jurídica, Administrativa e de Gestão de Recursos Humanos, considerando assim as condições sugeridas pela REPSOL, nomeadamente, a alteração do objeto do contrato para a celebração de um contrato de arrendamento pelo prazo de dez anos - prorrogável por igual período se não for denunciado por nenhuma das partes - e o valor da renda de um milhão de euros no final dos dez anos, renda atualizável de acordo com o índice que vigorar para os contratos de arrendamento. Prevê ainda o caderno de encargos que, na data da celebração do contrato, o adjudicatário deverá realizar o pagamento antecipado da primeira renda que corresponderá a 28% (vinte e oito por cento) do valor total arrematado e os restantes 72% (setenta e dois por cento) do preço devido serão pagos em 9 (nove) rendas anuais, de igual montante, ao longo dos 10 (dez) anos de execução do contrato.

Em face do exposto e tendo em conta os citados pareceres jurídicos, cumpre-me informar que, sob o ponto de vista da divisão de finanças e património, sou de opinião que poderá ser autorizado o lançamento de procedimento de concurso público para o contrato de arrendamento por um período de 10 anos, através do pagamento de rendas anuais, com pagamento no 1º ano de 280.000 € e de 80.000 € nos anos seguintes (atualizáveis anualmente com o coeficiente de rendas). Mais informo que considero adequada a fixação do valor base em 1.000.000,00 euros, pelo período de 10 anos, tomando como referência o valor apurado no relatório de avaliação elaborado pela CBRE (1.100.000,00 euros pelo prazo de 30 anos para a constituição de direito de superfície).

CÂMARA MUNICIPAL DO CONCELHO DE S. JOÃO DA MADEIRA
10
19/2
2021
Ordinário

CÂMARA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA
REUNIÃO DE 02-02-2021

A Chefe de Divisão

Sofia Rocha

Sofia Rocha

A Câmara Municipal, com base na informação técnica, deliberou, por unanimidade, aprovar e submeter à apreciação da Assembleia Municipal: a) Autorizar o lançamento de hasta pública para arrendamento do prédio pelo prazo de 10 anos; b) Aprovar o valor da licitação em 1.000.000,00 euros; c) Aprovar a constituição da Comissão de Hasta Pública; ~~APROVADA.~~
d) Aprovar o Programa de Procedimento e o Caderno de Encargos, nos termos das reuniões em anexo;
e) Delegar na Comissão de Hasta Pública poderes para promover todos os atos previstos no Programa de procedimento que lhe estejam distribuídos.

Pre o n.º 100/2021

ASSEMBLEIA MUNICIPAL DO CONCELHO DE
S. JOÃO DA MADEIRA

Sessão Ordinária de 18 de fevereiro de 2021
Deliberação: Aprobado por unanimidade com 20 votos
a favor, sendo 13 do PS e 7 de Coligação
PSD/PS e 1 voto abstenção do CDU

A Mesa da Assembleia Municipal

Presidente: ALCO SANTOS

1º Secretário: MARIA SILVA LOPES

2º Secretário: ULIANANDA