



MUNICÍPIO DA NAZARÉ - CÂMARA MUNICIPAL

---

**CÓPIA DE PARTE DA MINUTA DA ATA DA REUNIÃO DA CÂMARA MUNICIPAL  
DA NAZARÉ, DE SEIS DE JUNHO DE DOIS MIL E DEZASSETE**

---

***“356/2017 - AUTO DE CEDÊNCIA E ACEITAÇÃO – FORTE DE SÃO MIGUEL  
ARCANJO - PROPOSTA***

*Para apreciação e votação foi presente Proposta do Senhor Presidente da Câmara,  
relativamente ao assunto acima referido que se transcreve: -----*

*“No seguimento da Informação n.º 144/DAF/2017, que se anexa, apresenta-se a seguinte  
proposta de deliberação: -----*

***I – Da Justificação -----***

*Considerando que:-----*

*O Forte de S. Miguel Arcanjo é um elemento estruturante para a estratégia global do  
Município da Nazaré; -----*

*Aquando da entrada em funções do atual executivo, este importante património de todos nós  
se encontrava na lista de Imóveis a Alienar pelo anterior Governo de Portugal;-----*

- O atual governo da Câmara Municipal da Nazaré, desde o momento em que entrou em  
funções, tem diligenciado todos os esforços para que a gestão deste monumento histórico se  
mantenha na esfera pública, preferencialmente na gestão do Município da Nazaré, de forma a  
que se possa proceder à devida e necessária requalificação;-----*
- Por iniciativa do atual governo da Câmara Municipal da Nazaré, o forte está aberto  
ao público durante todo o ano, desde 2015, mediante autorização do Ministério da Defesa  
Nacional, por intermédio da Capitania do Porto da Nazaré; -----*
- O Forte de S. Miguel Arcanjo é autossustentável, como o provam as 250 000 visitas  
pagantes (1€ por entrada) que recebeu em apenas 24 meses. -----*

***II – Da Proposta -----***

---



2/2

MUNICÍPIO DA NAZARÉ - CÂMARA MUNICIPAL

---

*Assim, de acordo com as razões de facto acima enunciadas, propõe-se à Câmara Municipal que seja aprovada a celebração do “Auto de Cedência e Aceitação - Forte de S. Miguel Arcanjo” e que seja determinado o envio à Assembleia Municipal, para autorização dos compromissos plurianuais ínsitos ao mesmo. -----*

**III – Do Forte de São Miguel Arcanjo-----**

*Zona Geral de Proteção -----*

*Designação: Forte de São Miguel Arcanjo -----*

*Situação Atual: Classificado -----*

*Categoria Proteção: IIP – Imóvel de Interesse Público” -----*

*Deliberado, por maioria, com quatro votos favoráveis do Partido Socialista, o voto contra do Grupo de Cidadãos Independentes e dois votos de abstenção do Partido Social Democrata, aprovar a celebração do auto de Cedência e Aceitação - Forte de São Miguel Arcanjo, e remeter à Assembleia Municipal para autorização dos compromissos plurianuais ínsitos ao mesmo. -----*

*Os membros do Partido Social Democrata apresentaram a seguinte declaração de voto: -----*

*“Os eleitos pelo PSD votam de abstenção o ponto 356/2017 - AUTO DE CEDÊNCIA E ACEITAÇÃO – FORTE DE SÃO MIGUEL ARCANJO, porquanto, uma vez mais, o dito ponto revela o desnorte deste executivo PS, senão vejamos:-----*

*Considerando que o Forte de S. Miguel Arcanjo é um elemento estruturante para a estratégia global do Município da Nazaré, este importante património de todos nós se encontra na lista de Imóveis a Aliénar pelo anterior Governo de Portugal, desde sempre que os executivos camarários diligenciaram para que a gestão deste monumento histórico se mantivesse na esfera pública, preferencialmente na gestão do Município da Nazaré, por forma a que se possa proceder à devida e necessária requalificação, por iniciativa do anterior executivo da Câmara Municipal da Nazaré, o forte foi aberto ao público e que o Forte de S. Miguel Arcanjo é autossustentável, não se compreende a proposta.-----*

---





3/9

MUNICÍPIO DA NAZARÉ - CÂMARA MUNICIPAL

---

*O PSD da Nazaré, entenderia uma cedência pelo prazo que se pretende e pelo valor que se propõe pagar desde que, a final pudesse ter a opção de compra do Forte de São Miguel, deduzidos os valores pagos e o investimento realizado.-----*

*Isto sim é boa gestão dos dinheiros públicos.-----*

*O Senhor Vereador António Trindade apresentou a seguinte declaração de voto: -----*

*“António Trindade, vereador em regime de não permanência, sem pelouros atribuídos da Câmara Municipal da Nazaré, eleito pelo Grupo de Cidadãos Independentes do Concelho da Nazaré (GCICN),vem apresentar declaração de voto contra no termos do nº 58 da Lei nº 75/2013 de 12/09, relativamente à proposta apresentada pelo Senhor Presidente da Câmara Municipal, inerente ao contrato de arrendamento do Forte de São Miguel Arcanjo ao Município no valor mensal de 2.520,00 e, à celebração do “Auto de Cedência e Aceitação - Forte de S. Miguel Arcanjo “, referente à cedência de utilização do referido Forte ao Município pelas seguintes razões: -----*

*Consideramos que a proposta/preensão da responsabilidade do Senhor Presidente da Câmara Municipal agora aprovada pelo executivo socialista é incompatível com actual situação financeira do município, e muito menos de se estar assumir responsabilidade na gestão deste equipamento que necessita urgentemente de uma intervenção de fundo de obras de requalificação e manutenção que devem orçar em mais de uma milhão de euros, que deviam ser executadas pela tutela. Acresce ainda a estas despesas encargos mensais do pagamento de uma renda de 2-520,00 €. Por outro lado, o Senhor Presidente da Câmara Municipal de Peniche, António José Correia, negociou com o actual governo e conseguiu fazer uma importante negociação, obtendo para o seu município um financiamento em mais 3 milhões de euros para obras de reabilitação para a Fortaleza de Peniche. -----*

*Fazendo aqui um termo de comparação com as negociações efectuadas entre a Câmara da Nazaré e a de Peniche, concluímos que na realidade o Senhor Presidente da Câmara Municipal de Peniche, sob muito melhor negociar com a tutela cedência daquele equipamento*

---



MUNICÍPIO DA NAZARÉ - CÂMARA MUNICIPAL

histórico, do que o Senhor Presidente desta autarquia, o nosso Forte. -----  
Considero que estes dois acordos celebrados pelo Presidente da Câmara e aprovados pela  
maioria socialista relativamente ao pagamento da renda mensal de 2.520,00€ e à celebração  
do “Auto de Cedência e Aceitação - Forte de S. Miguel Arcanjo “, são extremamente lesivos  
aos interesses de todos os munícipes do Concelho.” -----

ESTÁ CONFORME,

Nazaré, 13 de junho de 2017

O Coordenador Técnico

Carlos José de Paiva Mendes

Há dotação disponível  
se for aprovada a  
alteração patrimonial.



MUNICÍPIO DA NAZARÉ  
Câmara Municipal

A Reunião  
Whichas  
31/9/2017

PROPOSTA

**AUTO DE CEDÊNCIA E ACEITAÇÃO – FORTE DE SÃO MIGUEL ARCANJO**

Deliberada a partir da  
celebração do auto de cedência  
e aceitação - Forte de -  
São Miguel Arcanjo, e remeter  
à Assembleia Municipal para

No seguimento da Informação n.º 144/DAF/2017, que se anexa, apresenta-se a seguinte proposta de deliberação:

**I – Da Justificação**

Considerando que:

- O Forte de S. Miguel Arcanjo é um elemento estruturante para a estratégia global do Município da Nazaré;
- Aquando da entrada em funções do atual executivo, este importante património de todos nós se encontrava na lista de Imóveis a Alienar pelo anterior Governo de Portugal;
- O atual governo da Câmara Municipal da Nazaré, desde o momento em que entrou em funções, tem diligenciado todos os esforços para que a gestão deste monumento histórico se mantenha na esfera pública, preferencialmente na gestão do Município da Nazaré, de forma a que se possa proceder à devida e necessária requalificação;
- Por iniciativa do atual governo da Câmara Municipal da Nazaré, o forte está aberto ao público durante todo o ano, desde 2015, mediante autorização do Ministério da Defesa Nacional, por intermédio da Capitania do Porto da Nazaré;
- O Forte de S. Miguel Arcanjo é autossustentável, como o provam as 250 000 visitas pagantes (1€ por entrada) que recebeu em apenas 24 meses.

autorização dos compromissos  
plurianuais ínsitos na  
medida.  
R-6/6/2017  
Whichas

356

**II – Da Proposta**

Assim, de acordo com as razões de facto acima enunciadas, propõe-se à Câmara Municipal que seja aprovada a celebração do “Auto de Cedência e Aceitação - Forte de S. Miguel Arcanjo” e que seja determinado o envio à Assembleia Municipal, para autorização dos compromissos plurianuais ínsitos ao mesmo.

**III – Do Forte de São Miguel Arcanjo**

Zona Geral de Proteção  
Designação: Forte de São Miguel Arcanjo  
Situação Atual: Classificado  
Categoria Proteção: IIP – Imóvel de Interesse Público

O Presidente da Câmara Municipal da Nazaré

(Walter Manuel Cavaleiro Chicharro)



MUNICÍPIO DA NAZARÉ – CÂMARA MUNICIPAL  
DIVISÃO ADMINISTRATIVA E FINANCEIRA

<b>ASSUNTO:</b> Cedência de utilização do Forte de São Miguel Arcanjo ao Município da Nazaré	<b>INFORMAÇÃO N.º</b>	144/DAF/2017
	<b>DATA:</b>	29/05/2017

PARECER:	DESPACHO/DELIBERAÇÃO:
----------	-----------------------

Exmo. Senhor  
Presidente da Câmara Municipal

Tendo-me sido submetido, para validação jurídica, o “Auto de Cedência de Utilização e de Aceitação” referente ao Forte de São Miguel Arcanjo, conforme minuta que se anexa, não se vislumbra qualquer inconveniente jurídico na respetiva aceitação/aprovação do mesmo.

Alerto, todavia, que tratando-se de um documento que vai perdurar por 25 anos, existindo pagamentos mensais durante todo esse período (rendas no valor de 2.520 €/mês, atualizáveis anualmente, de acordo com o coeficiente do INE), importa obter a prévia autorização dos competentes compromissos plurianuais por parte da Assembleia Municipal.

À consideração superior.

A Chefe da Divisão Administrativa e Financeira



Helena Pola



(MINUTA)

**AUTO DE CEDÊNCIA DE UTILIZAÇÃO E DE ACEITAÇÃO**

Entre:

**Estado Português**, pessoa coletiva de direito público n.º 501 481 036, através da Direção-Geral do Tesouro e Finanças, entidade equiparada a pessoa coletiva, n.º 600 006 441, com sede na Rua da Alfândega, n.º 5, 1.º em Lisboa, neste ato representada pelo Engenheiro Bernardo Xavier Alabaça, na qualidade de Subdiretor-Geral do Tesouro e Finanças, e da Direção-Geral de Recursos da Defesa Nacional, entidade equiparada a pessoa coletiva, n.º 600 083 942, com sede na Av. Ilha da Madeira, 1 em Lisboa, neste ato representada pelo licenciado Alberto António Rodrigues Coelho, na qualidade de Diretor-Geral de Recursos da Defesa Nacional, doravante designado por **Primeiro Outorgante**

E,

Município da Nazaré, pessoa coletiva de direito público n.º 507 012 100, com sede na Avenida Vieira Guimarães, n.º 54, na Nazaré, neste ato representado pelo Dr. Walter Chicharro, na qualidade de Presidente da Câmara Municipal, doravante designado por **Segundo Outorgante**. -

O Primeiro Outorgante, na qualidade em que intervém, cede ao Segundo Outorgante, nos termos dos artigos 23.º e 53.º e seguintes do Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto, e de harmonia com o Despacho ..... de ....., o prédio do Estado, denominado por "Forte de S. Miguel Arcanjo", sito na Nazaré, inscrito na matriz predial urbana sob o artigo 1693, da freguesia da Nazaré, registado na Conservatória do Registo Predial da Nazaré sob o n.º 3219/Nazaré, classificado como imóvel de interesse público, pelo Decreto n.º 95/78, publicado no DR, I série, n.º 210, de 12 de setembro, e integrado em domínio público hídrico, doravante designado por **Imóvel** nas seguintes condições:-----

1. O Imóvel destina-se a ser recuperado, tendo em vista a sua conservação, restauro e desenvolvimento de atividades de âmbito Cultural e de interesse municipal; -----
2. O Imóvel é cedido pelo prazo de 25 anos.-----
3. Dado tratar-se de imóvel classificado de interesse público e integrado no domínio público hídrico, em parcela integrada na margem das águas do mar, tal como definida no n.º 2 do artigo 11.º da Lei n.º 54/2005, de 15 de novembro, de acordo com os artigos 3.º e 5.º da mesma Lei, a realização de obras no mesmo carece de parecer prévio da Direção-Geral do Património Cultural e da Agência Portuguesa do Ambiente. -----
4. A contrapartida financeira devida ao Primeiro Outorgante, nos termos dos artigos 4.º e 53.º e seguintes do Decreto-Lei 280/2007 de 7 de agosto, traduz-se no investimento de € 500 000,00 (quinhentos mil euros) que o Segundo Outorgante realizará no Imóvel, e no pagamento do montante de € 2 520 (dois mil quinhentos e vinte mil euros) mensais, atualizável



- anualmente pela aplicação do coeficiente de atualização dos diversos tipos de arrendamento, determinado e publicado pelo Instituto Nacional de Estatística, IP.; -----
5. A compensação pecuniária, referida no número anterior é paga por transferência bancária para a conta da Direção-Geral do Tesouro e Finanças junto da Agência de Gestão da Tesouraria e da Dívida Pública, EPE, com o NIB 078101120112001263665, vencendo-se a primeira no mês da assinatura do presente Auto e as seguintes nos meses subsequentes, devendo indicar a referência JL-25. -----
  6. Para além da contrapartida referida no número 4, são, ainda da responsabilidade do Segundo Outorgante as despesas e os encargos com a conservação e a manutenção do Imóvel, bem como as decorrentes da utilização do mesmo, durante o período de cedência, nomeadamente consumos de eletricidade, seguros, tarifas de conservação de esgotos ou de proteção civil, água, gás e dos encargos tributários, nos termos do disposto no artigo 56.º e no n.º 3 do artigo 45.º do referido Decreto-Lei n.º 280/2007;-----
  7. A presente cedência fica sujeita à condição de acesso ao Imóvel, por parte de elementos da Marinha Portuguesa, para realização de ações de manutenção e operação de equipamentos e dispositivos ali instalados referentes ao assinalamento marítimo.-----
  8. A realização de benfeitorias no Imóvel não confere ao Segundo Outorgante o direito ao recebimento de qualquer indemnização no termo da cedência; -----
  9. Em conformidade com o estabelecido no Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto, o Imóvel regressa, imediatamente, à posse do Primeiro Outorgante, através da Direção-Geral do Tesouro e Finanças, se lhe for dado destino diferente ao estipulado neste Auto, no todo ou em parte, bem como se não for utilizado ou se for declarada a inconveniência da manutenção da mesma, aplicando-se, neste caso, o disposto no n.º 2 do artigo 58.º do Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto.-----
  10. A presente cedência entra em vigor na data da sua assinatura. -----
- Pelo Segundo Outorgante foi dito que aceita a cedência de utilização constante deste Auto, nas condições aqui expressas que se obriga a cumprir. -----
- Nestes termos, o Primeiro Outorgante deu a cedência de utilização, precária e onerosa, operada, sem mais formalidades. -----
- Deste Auto foram elaborados três exemplares, para entregar um a cada um dos Outorgantes. ----

O Primeiro Outorgante,

O Segundo Outorgante,



1. Pretende-se com a presente informação determinar as condições de cedência de utilização do Forte de São Miguel Arcanjo ao município da Nazaré, ao abrigo do D.L. nº280/2007.
2. A análise tem como suporte documental o Relatório de Avaliação elaborado pelo avaliador Eng<sup>o</sup> João de Andrade Pissarra, em 31 de julho de 2016, a pedido do Município da Nazaré e o Relatório de Avaliação elaborado pela empresa de avaliação Krata – Sociedade de Avaliação de Bens, Lda, 25 de maio de 2015, a pedido do Ministério da Defesa.
3. O Forte está classificado como imóvel de interesse público (*Decreto n.º 95/78, DR, I Série, n.º 210, de 12-09-1978*), estando portanto devidamente descrito e caracterizado no sítio do Património Cultural da Direcção-Geral do Património Cultural (<http://www.patrimoniocultural.pt/pt/patrimonio/patrimonio-imovel/pesquisa-do-patrimonio/classificado-ou-em-vias-de-classificacao/geral/view/73954>).
4. Como contrapartida pela cedência, o Município pretende requalificar este património através de um investimento estimado em 1.000.000 €. Este montante vem indicado no relatório de avaliação elaborado pelo Eng<sup>o</sup> João de Andrade Pissarra a pedido do Município. Metade deste investimento (500.000 €) diz respeito à intervenção na recuperação e conservação cuja estimativa foi elaborada pela DGPC e a outra metade, estimada pela CMN, diz respeito à execução de infraestruturas (água, saneamento, acessibilidades, etc). Na avaliação, para efeitos de determinação do valor do imóvel através do Método do Custo, foi ainda considerado, por iniciativa do mesmo avaliador, um montante suplementar de 20.000 € para o tratamento de 2 fissuras, totalizando 1.020.000 € de investimento.
5. Destas verbas apenas será considerada para efeitos de contrapartida pela cedência do imóvel a estimativa indicada pela DGPC (500.000 €), já que é aquela que diz respeito diretamente à requalificação do imóvel e enquanto as infraestruturas seriam em qualquer circunstância da responsabilidade do município. É de notar que apesar da necessidade de requalificação o imóvel apresenta-se em razoável estado de conservação pois terá sofrido obras de conservação e manutenção em tempos recentes. De resto, o imóvel já é utilizado pelo Município como local de exposições sobre as ondas da Nazaré.

6. Para se determinar as condições de cedência importa previamente fixar-se o valor a atribuir ao imóvel tendo por referência as duas avaliações externas recebidas. Neste aspeto verifica-se uma disparidade enorme no resultado das mesmas, que só pode ser explicado por terem sido admitidos diferentes metodologias e pressupostos. Com efeito, a avaliação enviada pelo Município é atribuído o valor de 2.000.000 € enquanto a avaliação enviada pelo MDN é atribuído o valor de 119.000 €.
7. Analisado ambos relatórios, conclui-se logo que esta diferença resulta do valor atribuído pelo Município corresponde à aplicação do Método do Custo, ou seja, o custo de substituição daquele património (Forte) enquanto a avaliação enviada pelo MDN resulta da aplicação do Método do Rendimento, e que procura refletir a utilização que vem sendo dada pela Câmara Municipal. Nesse sentido foi feita a comparação com outros espaços comerciais na cidade de Nazaré. Note-se que apesar da volumetria do Monumento a área utilizável para fins comerciais é muito reduzida, na ordem de grandeza dos 200 m<sup>2</sup>. Assim, a avaliação realizada a pedido do MDN reflete a capitalização de uma renda mensal a pagar pela entidade utilizadora do espaço (por ex. CM da Nazaré) nas condições em que se encontra (690 €/mês<sup>1</sup>).
8. Ainda assim, na avaliação enviada pelo Município foi utilizado o Método do Rendimento para aferir o resultado obtido pelo Método do Custo. Dessa análise, resultou de fato um valor na ordem de grandeza do primeiro, ou seja, 2M€.
9. Esta aproximação de valores resulta nos pressupostos que determinaram o rendimento potencial, em que foi admitido a utilização do imóvel como local de eventos nas seguintes condições:
  - Verão: Aluguer diário por evento (receita líquida) de 3.000 € (4 por semana)
  - Inverno: Aluguer diário por evento (receita líquida) de 500 € (1 por quinzena)
  - Custos indiretos associados à exploração do forte: 20% das receitas
  - Investimento: 1.050.000 € (1.020.000 € já indicados no ponto 4 informação, a que acresce 30.000 € para fornecimento e montagem de tenda na Praça de Armas)

---

<sup>1</sup> Capitalizado a uma taxa de 7%.

10. Com base nestes pressupostos o valor do imóvel, neste método, resultou da aplicação da seguinte fórmula:

$$V = \frac{122.400 \text{ €}}{4\%} - 1.050.000 \text{ €} = 2.010.000 \text{ €}$$

em que,

$V$  = valor do imóvel

$R$  = Receitas líquidas

$t$  = taxa de rentabilidade

$I$  = Investimento

11. Como taxa de rentabilidade o avaliador adota a taxa de 4%, tida como referência para uma taxa “livre de risco”, justificando que o cenário admitido, *“tal como abordado, não deverá contemplar qualquer vertente especulativa e não deverá ter como prioridade a geração de lucro, Acresce que a exploração em curso demonstra que o risco envolvido é reduzido”*.
12. Refere no entanto que as taxas de rentabilidade correntes neste tipo de negócio poderão variar entre 10% e 20%. Mais refere, que *“Estas taxas contemplam quer o lucro do investidor, quer o risco do negócio, quer os custos do investimento (custo do dinheiro)”*.
13. Ora, sabe-se que o método do rendimento é particularmente sensível à taxa de rentabilidade, pelo que não é de todo indiferente a taxa utilizada. E neste caso, para as taxas indicadas a variabilidade de resultados é enorme. A título de exemplo, caso tivesse sido adotado o limite inferior do intervalo das taxas de rentabilidade correntes neste tipo de negócio, ou seja, 10%, resultaria o seguinte valor para o imóvel:

$$V = \frac{122.400 \text{ €}}{10\%} - 1.050.000 \text{ €} = 174.000 \text{ €}$$

14. Desta forma, fica bem evidenciado a sensibilidade do resultado final à taxa adotada. Inclusivamente, caso fosse adotado o limite superior o resultado seria negativo, ou seja, não seria viável o cenário de investimento preconizado.

15. Ainda assim, como o que se pretende encontrar é, tanto quanto possível, o valor de mercado, julga-se que deve ser adotada uma taxa de rentabilidade que represente um risco moderado dentro do intervalo indicado pelo avaliador para este tipo de negócio. Para o efeito, vai-se admitir uma taxa de rentabilidade 12%.
16. Relativamente ao investimento a considerar na aplicação deste método, também considera-se apenas a estimativa indicada pela DGPC, já que é aquela que diz respeito diretamente à requalificação do imóvel mais a verba indicada pelo avaliador para o fornecimento e montagem de uma tenda na Praça de Armas. O investimento a considerar exclusivamente na aplicação do método é então de 530.000 €.
17. Nestas condições, resulta para o imóvel o seguinte valor:

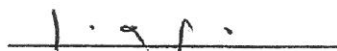
$$V = \frac{122.400 \text{ €}}{12\%} - 530.000 \text{ €} = 490.000 \text{ €}$$

18. Julga-se assim fixar para o imóvel o valor de 490.000 €, que corresponde ao valor mais elevado obtido pelo método do rendimento numa lógica de mercado, e que é superior ao obtido pela avaliação enviada pelo MDN, que apesar de adotar a mesma metodologia assenta em diferentes pressupostos. A opção pelo maior valor resulta assim do conceito do maior e melhor uso.
19. Fixando então para o imóvel nas condições que se encontra o valor arredondado de 470.000 €, importa determinar então as condições de cedência no pressuposto que a entidade cessionária, para além do investimento já referido na reabilitação, suportará as despesas e os encargos com a conservação e manutenção do imóvel, bem como as decorrentes da utilização do imóvel, conforme previsto no D.L. nº280/2007.
20. Para o efeito, vai-se fixar *a priori* um prazo de 25 anos e determinar uma renda mínima necessária para que a cedência do imóvel seja indiferente a uma hipotética alienação. O modelo de análise utilizado terá por fundamento a teoria de análise de investimentos, designadamente o critério do Valor Atualizado Líquido (VAL), em que será financeiramente equivalente a cedência de utilização do imóvel em detrimento da hipotética alienação.



21. Vai ser admitir que o edificado, depois das obras concluídas, terá uma vida útil económico-funcional de 60 anos. Considerando as obrigações do cessionário atrás referidas, nomeadamente na conservação e manutenção regular e responsável do imóvel, é admitido que o estado de conservação do mesmo será de "regular" ao longo de todo o período de cedência.
22. Terminado o prazo, o imóvel, incluindo as construções e benfeitorias, deverão reverter para o Estado, sem direito a qualquer indemnização para o cessionário. O valor residual do imóvel no final do período de cedência será determinado pelo Método do Custo, ou seja, pela soma do valor do terreno (valor atual do imóvel)<sup>2</sup> e da construção (que corresponde ao investimento a realizar pelo município) depreciada, ambos atualizados pela inflação a uma taxa média de 2%. A depreciação calculada, exclusivamente de ordem física, será com base na tabela de *Ross-Heideck*, admitindo o dito estado de conservação "regular".
23. No cálculo do VAL considerou-se um custo de oportunidade de 4,5%, considerando as obrigações de conservação e manutenção do imóvel por parte de cessionário e o interesse público subjacente à cedência de utilização.
24. De acordo com a folha de cálculo em anexo, e pressupostos admitidos, conclui-se que uma renda de 2.520 €/mês (30.240 €/ano) satisfaz as condições definidas.
25. Do exposto, propõe-se um prazo de 25 anos e o pagamento de um montante de 2.520 €/mês para a cedência de utilização do imóvel, como contrapartida adicional pelo investimento a realizar pela Município da Nazaré, estimado em 500.000 € de acordo com estimativa de custo elaborada pela DGPC para a recuperação do Forte.

À Consideração Superior,



19.Dezembro.2016

(Miguel David)

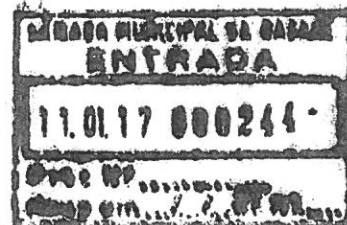
---

<sup>2</sup> Admite-se neste modelo de avaliação que o valor do imóvel atual corresponde "grosso modo" ao valor do terreno.

**Anexo: Cálculos**

Valor do imóvel actual	490.000 €
Valor do terreno actual	490.000 €
Renda anual	30.240,00
Prazo de cedência (anos)	25
Vida útil das construções (anos)	60
Idade em % vida útil no final do prazo	42%
Valor do investimento	500.000 €
Depreciação física factor	30,70%
Valor do imóvel no final da cedência	1.345.458 €
Taxa de inflação	2,00%
Taxa de atualização	4,50%

VAL	Ano 0	Ano 1	...	Ano 20	Ano 21	Ano 22	Ano 23	Ano 24	Ano 25
490.795 €	-	490.000 €	30.845 €	44.054 €	44.935 €	45.834 €	46.750 €	47.685 €	1.345.458 €



Exmo. Senhor  
Presidente da Câmara Municipal da Nazaré  
Dr. Walter Chicharro

Avenida Vieira Guimarães, 54  
2450-951 Nazaré

*As Dr Carlos  
Filipe  
Chicharro  
11/1/2017*

S/Ref.6/GAP/2015

Data: 29-01-2015

N/Ref. DSGP/DAP, proc. 26-LJ-28  
090.20.05  
Data:

*Resposta via  
ofício a assuntos  
tesouro de administração.*

Assunto: "Cedência de Utilização do Forte de São Miguel Arcanjo ao Município da Nazaré" *Conf.*

*12.01.2017*

Exmo. Senhor, *D. Walter Chicharro,*

Na sequência do V/ofício em referência, informa-se V. Exa. que por meu despacho de 19-12-2016, proferido ao abrigo de competência delegada, foi homologado para efeitos de cedência de utilização do Forte de São Miguel Arcanjo a esse Município, a compensação mensal de € 2 520,00, por um prazo de 25 anos, conforme cópia da Inf. n.º 251/DSAVP/2016, de 19/12/2016, que junto de anexa.

Em face do exposto, para prosseguimento do processo de cedência de Utilização em apreço, solicita-se a V. Exas. se digne pronunciar sobre o exposto.

Com os melhores cumprimentos,

O Subdiretor-Geral

  
Bernardo Alabaça

mam

Informação Nº:

Data:

Para: Subdirector-Geral do Tesouro e Finanças

PARECER


DESPACHO

Em anexo em a  
análise e sobre  
proposta.

À Cm-st Super.  
2016.12.19

  
Isabel Fernandes  
Directora de Serviços

Com a reunião e sobre  
proposta em anexo  
fornecer dados.

  
2016-12-19  
Bernardo Alabaça  
Subdirector-Geral

**Assunto: Cedência de utilização do Forte de São Miguel Arcanjo ao Município da Nazaré**

V/ Ref.ª:

N/ Ref.ª: Informação nº251/DSAVP/2016 de, 19 de Dezembro

Proc. 26-JL-28

N/ Ent.ª:



IMPRESSO	PAGINA
2017/06/07	1

PROPOSTA DE CABIMENTO

SERV. REQUIS.	LOGIN	DATA	NUMERO	ANO
10	Bruno	2017/06/07	933	2017

**DESCRIÇÃO DA DESPESA**  
 RENDA DO FORTE DE SÃO MIGUEL ARCANJO - JULHO A DEZEMBRO + MES DE CAUÇÃO

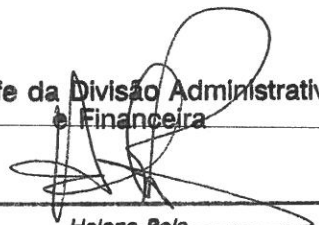
<b>CLASSIFICAÇÃO DA DESPESA</b> TIPO DESP: 072-LOCAÇÃO DE EDIFÍCIOS ORGÂNICA : 0102 CÂMARA MUNICIPAL E SERVIÇOS MUNICIPAIS ECONÓMICA: 020204 LOCAÇÃO DE EDIFÍCIOS PLANO :	DOTAÇÃO DISPONÍVEL 17.961,13 A CABIMENTAR 17.640,00 SALDO APÓS CABIMENTO 321,13
---	--

**EXTENSO**  
 DEZASSETE MIL SEISCENTOS E QUARENTA EUROS

CABIMENTOS PARA ANOS SEQUITES				IMPORTÂNCIAS					
CLASSIFICAÇÃO				PLANO					
LIN	T. DESPESA	ORGÂNICA	ECONÓMICA	ANO	T N.º	N + 1	N + 2	N + 3	ANOS SEQUITES
1	072	0102	020204			30.845,00	31.462,00	32.091,00	

A Chefe da Divisão Administrativa e Financeira

PROPOSTA CABIMENTADA EM 2017/06/07

  
 Helena Pele

AUTORIZAÇÃO      \_ / \_ / \_

PROCESSADO POR COMPUTADOR


## LISTAGEM DA CONSULTA DOS FUNDOS DISPONIVEIS

Entidade :	Município da Nazaré
Reporte :	2017 / JUNHO
Data :	07-06-2017

NATUREZA		
Mês		JUNHO
	Fundos Disponíveis-Atual	9.616.913,55 €

(informação extraída do programa Medidata-POCAL)

A Chefe da Divisão Administrativa e Financeira



Helena Pola