



MUNICÍPIO DA NAZARÉ
Câmara Municipal

A Reunião
Chicharro
31/5/2017

PROPOSTA

AUTO DE CEDÊNCIA E ACEITAÇÃO – FORTE DE SÃO MIGUEL ARCANJO

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

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 insitos 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

ASSUNTO: Cedência de utilização do Forte de São Miguel Arcanjo ao Município da Nazaré	INFORMAÇÃO N.º	144/DAF/2017
	DATA:	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^o 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^o 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 m². 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 €/mês¹).
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)

¹ 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.

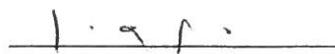
15. Ainda assim, como o que se pretende encontrar é, tanto quanto possível, o valor de mercado, julga-se que deve ser adotada uma taxa de rentabilidade que represente um risco moderado dentro do intervalo indicado pelo avaliador para este tipo de negócio. Para o efeito, vai-se admitir uma taxa de rentabilidade 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)² 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)

² 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 actualização	4,50%

VAL	Ano 0	Ano 1	...	Ano 20	Ano 21	Ano 22	Ano 23	Ano 24	Ano 25
490.795 €	- 490.000 €	30.240 €	30.845 €	44.054 €	44.935 €	45.834 €	46.750 €	47.685 €	1.345.458 €

Informação Nº:

Data:

Para: Subdirector-Geral do Tesouro e Finanças

PARECER

DESPACHO

Em anexo em a
análise e sobre
proposta.

A Conselho Superior.

20/6.12.15



Isabel Fernandes
Directora de Serviços

Com a reunião e sobre
proposta em anexo
fornecer dados.


2016-12-19

Fernando Alabça
Subdirector-Geral

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

VI Ref.ª:

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

Proc. 26-JL-28

N/ Ent.ª: