



Ata da 6.ª Reunião de Câmara | Extraordinária
28 de fevereiro de 2025, 17:00h
Maia, Paços do Concelho

Ao vigésimo oitavo dia do mês de fevereiro de dois mil e vinte e cinco, pelas dezassete horas, na sala de reuniões no terceiro piso do Edifício dos Paços do Concelho, realizou-se a sexta reunião de Câmara extraordinária.

Presidiu à reunião o Senhor Presidente da Câmara Municipal, António Domingos da Silva Tiago.

Secretariou a reunião a Chefe da Unidade de Apoio aos Órgãos Autárquicos, Marisa Neves.

Estiveram presentes:

1. Presidente, António Domingos da Silva Tiago
2. Vereador, José Francisco Ferreira da Silva Vieira de Carvalho
3. Vice-Presidente, Emília de Fátima Moreira dos Santos
4. Vereador, António Manuel Leite Ramalho
5. Vereador, Mário Nuno Alves de Sousa Neves
6. Vereadora, Sandra Raquel Vasconcelos Lameiras
7. Vereador, Paulo Sérgio Fernandes da Rocha
8. Vereadora, Marta Moreira de Sá Peneda
9. Vereador, Hernâni Avelino da Costa Ribeiro
10. Vereador, António José Ferreira Peixoto
11. Vereadora, Susana Maria Pereira Junqueira Pacheco Neto

A reunião teve início pelas 17:00h, com a seguinte ordem de trabalhos:



1. Alienação de um conjunto de oito (8) prédios rústicos, no lugar de Friães na freguesia de Nogueira e Silva Escura, a realizar mediante hasta pública

Proposta subscrita pelo Senhor Presidente da Câmara Municipal, António Domingos da Silva Tiago – registo n.º 272/25

Prestou esclarecimentos de natureza técnica o perito externo, Eng.º José Espírito Santo, referindo que na sequência da última reunião do Executivo, e uma vez que o novo PDM (Plano Diretor Municipal) já estava em vigor, em função do novo enquadramento, as novas hipóteses de implantar para além da situação da indústria e logística, outro tipo de atividade que fosse complementar, nomeadamente comércio ou serviços. Nesse sentido, houve uma reunião para ponderar em termos percentuais, o que seria mais apropriado, uma vez que a predominância seria da parte indústria e logística. Mais referiu que tinham chegado à conclusão de que seria na ordem dos 80% para indústria e logística, 10% para comércio, e 10% para serviços. A partir daqui desenvolveu-se todo o processo em termos de avaliação, considerando estes novos pressupostos, validando e avaliando os índices em função dos metros de venda o cálculo era praticamente semelhante, tendo um aumento do valor para 3.7 milhões, no tipo de utilização. Acrescentou que, no fundo, tinha sido só para dar cumprimento ao regulamento por parte do PDM em vigor.

O Eng.º Carlos Silva, Técnico Superior no Município, interveio, corroborando o que tinha referido o perito externo, Eng.º José Espírito Santo, e acrescentou que na sequência do que tinha sido falado na reunião anterior, foi feita uma revisão ao relatório tendo em conta as situações referidas.

O Senhor Vereador, António José Ferreira Peixoto, interveio, referindo que, ao fim de três reuniões, cada vez mais chegava à conclusão de que as suas primeiras palavras se mantinham atuais, e que ninguém percebia como esta situação funcionava. O Senhor Vereador voltou a dizer o que já tinha dito, que o Eng.º Espírito Santo, em palavras sábias e parágrafo curto, fez a sua conclusão: “O valor final proposto teve em consideração os parâmetros/cenário traçado, todavia, caso venha a ser presente um projeto ou P.I.P. aprovado pela Edilidade que altere este pressuposto, então dever-se-á proceder a uma nova valorização.” Automaticamente, o Eng.º Espírito Santo disse tudo o que o Senhor Vereador tentou dizer ao longo das três reuniões, o porquê de continuarem a querer insistir na venda, se não existiam outras razões que



pudessem pensar alterar a posição, o porquê de quererem vender e fazer negócio nesta altura, quando a Câmara da Maia estava com uma boa situação financeira, acreditando o Senhor Vereador que as contas eram reais e contas certas era com o Partido Socialista. Não percebia o Senhor Vereador o porquê de voltarem a esta situação tão rapidamente, discordando plenamente o Senhor Vereador do momento e da oportunidade, se não existiam outras razões que a razão desconhecia.

O Senhor Vereador, António Manuel Leite Ramalho, interveio, referindo que o Partido Socialista iria votar contra neste ponto, mas ia apresentar duas declarações de voto. Uma declaração de voto subscrita pelo Senhor Vereador José Francisco Vieira de Carvalho, e outra declaração de voto subscrita pelo Senhor Vereador António Ramalho, pela Senhora Vereadora Sandra Lameiras, pelo Senhor Vereador Paulo Rocha e pelo Senhor Vereador António Peixoto, que passou a ler de seguida.

Depois de submetida a discussão e votação foi a proposta de hasta pública e respetivas peças do procedimento, tendo em vista a “Alienação de um conjunto de oito (8) prédios rústicos, no Lugar de Friães, na freguesia de Nogueira e Silva Escura, a realizar mediante hasta pública”, e subsequente submissão à aprovação do Órgão Deliberativo, **aprovado por maioria**, com os votos contra do Partido Socialista, que apresentaram duas declarações de voto: uma declaração de voto subscrita pelo Senhor Vereador Francisco Vieira de Carvalho; e uma declaração de voto subscrita pela Senhora Vereadora Sandra Raquel Vasconcelos Lameiras, e pelos Senhores Vereadores, António Manuel Leite Ramalho, Paulo Sérgio Fernandes da Rocha e António José Ferreira Peixoto, a anexar à ata final.

Apresentação à Assembleia Municipal nos termos e para os efeitos previstos na alínea i), do n.º 1 do artigo 25.º da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua redação atual

Declaração de Voto Vencido

Reunião de Câmara Extraordinária, de 28 de fevereiro de 2025, Ponto 1 da ordem de trabalhos, “Alienação de um conjunto de 8 prédios rústicos, no lugar de Friães na Freguesia de Nogueira e Silva Escura”.

Ponto 1



Sobre a proposta de alienação de um conjunto de 8 prédios rústicos, que se localizam na área prevista para a implementação do Parque Metropolitano da Maia, em face dos projetos em curso para as imediações destes prédios, designadamente ao nível dos melhoramentos viários (execução do novo nó da A41), presumivelmente com reflexos ao nível da renda fundiária na envolvente ao nó (pois o seu contrário não nos é demonstrado), consideram os Vereadores do Partido Socialista que não se encontra devidamente justificada a URGÊNCIA deste procedimento face ao que poderá ser o resultado financeiro desta operação de alienação daqui a mais a algum tempo.

Assim, porque não foi explicado a esta Câmara Municipal a necessidade de num tão curto espaço de tempo se decidir a alienação deste terrenos – refira-se, que veio à Reunião de Câmara de 03-02-2025 uma proposta de alienação, quando ainda estava em vigor o anterior PDM, cujos usos admitidos atribuíam uma avaliação menor e hoje, 28-02-2025, é apresentado um novo relatório de avaliação dos prédios à luz do novo PDM com uma avaliação superior, na sequência da tomada de posição dos Vereadores do Partido Socialista nessa data –, porque não foi clarificada qualquer intenção subjacente, que pela sua natureza pudesse eventualmente justificar a tomada de decisão que a Coligação Maia em Primeiro pretende precipitar, os Vereadores do Partido Socialista expressam assim o seu VOTO CONTRA DE VENCIDO.

Os Vereadores:

António Leite Ramalho

Sandra Vasconcelos Lameiras

Paulo Sérgio Rocha



António Peixoto

Declaração de Voto Vencido

Reunião de Câmara Extraordinária de 28 de fevereiro de 2025, Ponto 1 da ordem de trabalhos, Alienação de um conjunto de 8 prédios rústicos, no lugar de Friães na Freguesia de Nogueira e Silva Escura.

Ponto 1.1 – Decidiu a Câmara Municipal da Maia, aprovar a vendas dos 8 prédios urbanos, inseridos no megaprojeto, Parque Metropolitano da Maia, onde, segundo a Autarquia se irá construir, o melhor parque de toda a Área Metropolitana do Porto. Assim, projetou para todo este projeto, grandes zonas e únicas verdes, e muitas outras valências, a fim de termos uma nova centralidade de excelência. Para tudo isto, irá contribuir o novo nó sobre a A41, que valorizará muitíssimo todos os imóveis do Município nesta zona.

Será este o tempo certo para a venda de qualquer imóvel municipal nesta zona? Obviamente que não. Pois estamos a vender em baixa, face às novas acessibilidades e as várias obras a realizar.

Está a Câmara Municipal da Maia, aflita para vender a destempo os seus imóveis? Segundo nos dizem, a Câmara não necessita de dinheiro. Então, se assim é, porquê que fizeram 3 reuniões para aprovarem este ponto, com pressa, e por valores muito abaixo do preço de mercado?

Obviamente que a resposta fica para cada um, e para a justiça.

Não pode a nossa Maia, continuar a ser alvo de casos de vendas de imóveis, à medida, à pressa, a destempo e abaixo do preço de mercado.

Quem tem algum imóvel, sabe bem, que na Maia, não existem imóveis rústicos ou urbanos, para vender a 88€/m² de construção, na Maia, e muito menos em frente ao melhor parque verde da Área Metropolitana do Porto.

A avaliação não comporta os valores reais da Maia, nem contempla devidamente o PDM em vigor. E sobretudo não defende o Município, no que concerne à sua



obrigação de vender os seus imóveis, para o melhor resultado financeiro, traduzindo na maximização da valorização do património Municipal.

As explicações dadas pelos técnicos, nas 2 reuniões anteriores, foram completamente destruídas pelas evidências, por nós apresentadas.

Na última reunião com os técnicos, foi aprofundado o artigo 62º do PDM, sobre o destino dos solos. Ficou-se de incluir um Hotel, Comercio e serviços e ainda Armazenagem e habitação. Assim, se tivermos um Hotel com 10.000 m2, Comercio e Serviços com 10.000 m2, Habitação com 7.000 m2, e Armazéns e Logística com 15.000 m2, podemos assim, fazer um melhor aproveitamento dos terrenos, e na sua valorização.

Em termos técnicos, foram apresentadas várias comparações de solos e construções existentes para venda, no entanto, são comparações sem qualquer sentido.

Vejamos:

Para armazéns, tentamos encontrar imóveis novos para venda, o que na Maia, não existe, assim, temos que comparar com imóveis praticamente novos para venda, e também imóveis para arrendamento, para chegarmos ao valor do rendimento. Temos aqui imóveis a 213 €/m2 e 444 €/m2, dos anos 80 e 90, ou seja, muito abaixo do preço de custo...e depois temos 2 imóveis, um a 1.000 €/m2 e outro a 944 €/m2, o que mesmo assim ficam muito aquém do preço dos últimos armazéns vendidos. Fazendo uma busca pelas ofertas, encontramos vários armazéns a mais de 900 €/m2 dos anos 80 e 90, e encontramos 6 armazéns para venda, 2 em Nogueira e Silva Escura, a 1.084 €/m2 e a 1.222 €/m2, 2 em Pedrouços, a 1.177 €/m2 e a 1.234 €/m2, 1 em Águas Santas a 1.176 €/m2, e outro em Moreira a 1.620 €/m2, e encontramos outros para arrendamento, a mais de 1.500 €/m2, ou seja, são todos armazéns antigos, com mais de 20 anos, e em segundo o valor encontrado pelo Município de 750 €/m2, é um caso de estudo, ou de justiça.

Para terrenos, a avaliação apresenta apenas 4 imóveis... quando temos muitos outros à venda, com preços mais altos. No entanto, e para compararmos o que é comparável, vamos ver o preço da capacidade de construção por m2. Assim, o terreno em Nogueira custa 1.600.000€, com uma capacidade de construção de 5.000 m2, o que fica a 320 €/m2, o terreno do Castelo da Maia, custa 700.000 €, e tem uma capacidade de construção de menos de 2.000 m2, o que fica a 350 €/m2, o



terreno zona industrial da Maia, custa 1.200.000 €, e tem cerca de 4.000 m² de construção, o que fica a 300 €/m².

Quanto aos outros exemplos, não vale a pena comentar... porque a história é a mesma. Quanto à não inclusão Hotel...fica para todos pensarem.

E em resumo, o nosso imóvel só vale a 88 €/m²....

Ainda devemos realçar, que na última reunião, e a fim de ajudar nos estudos de avaliação, o Vereador Francisco Vieira de Carvalho, disponibilizou-se de imediato para reunir com a equipe, e explicar o melhor modelo de avaliação, face ao PDM, com Hotéis, Comercio, Serviços e Armazéns. No entanto, nunca foi contactado.

CONCLUSÃO: Face aos documentos entregues o Vereador Francisco Vieira de Carvalho do Partido Socialista, justifica-se, plenamente, o VOTO CONTRA DE VENCIDO, tendo em conta que esta alienação de imoveis é barbaramente lesiva para o Município e para os Maiatos.

O Vereador:

Francisco Vieira de Carvalho

2. Proposta da 1.ª alteração modificativa do orçamento e das grandes opções do plano para 2025 e autorização prévia para assunção de compromissos plurianuais dos encargos decorrentes das despesas nela consideradas – SMAS

Ofício dos Serviços Municipalizados de Eletricidade, Água e Saneamento – registo n.º 9563/25

Depois de submetida a discussão e votação foi a proposta da 1.ª alteração modificativa do orçamento e das grandes opções do plano para 2025 e autorização prévia para assunção de compromissos plurianuais dos encargos decorrentes das despesas nela consideradas, dos SMAS, **aprovada por unanimidade.**

Apresentação à Assembleia Municipal nos termos e para os efeitos previstos na alínea a), do n.º 1 do artigo 25.º da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua redação atual, conjugado com o n.º 3 do artigo 16.º da Lei n.º 50/2012, de 31 de agosto, na sua redação atual



3. Proposta de postura de trânsito na Rua Santa Casa da Misericórdia da Maia, freguesia da Cidade da Maia

Proposta subscrita pelo Senhor Presidente da Câmara Municipal, António Domingos da Silva Tiago – registo n.º 7398/25

Depois de submetido a discussão e votação foi a implementação de um lugar reservado a cargas e descargas, até 15 minutos, **aprovada por unanimidade.**

Apresentação à Assembleia Municipal nos termos e para os efeitos previstos na alínea g), do n.º 1 do artigo 25.º da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua redação atual

4. Proposta de postura de trânsito na Rua Particular de São Gemil, freguesia de Águas Santas

Proposta subscrita pelo Senhor Presidente da Câmara Municipal, António Domingos da Silva Tiago – registo n.º 7425/25

Depois de submetida a discussão e votação foi a implementação de sinalização vertical de proibição de estacionamento, de acordo com a planta anexa, **aprovada por unanimidade.**

Apresentação à Assembleia Municipal nos termos e para os efeitos previstos na alínea g), do n.º 1 do artigo 25.º da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua redação atual

5. Proposta de postura de trânsito na Travessa do Calvário, freguesia de Nogueira e Silva Escura

Proposta subscrita pelo Senhor Presidente da Câmara Municipal, António Domingos da Silva Tiago – registo n.º 7141/25

Depois de submetida a discussão e votação foi a da implementação de sinalização, de acordo com a planta anexa, **aprovada por unanimidade.**

Apresentação à Assembleia Municipal nos termos e para os efeitos previstos na alínea g), do n.º 1 do artigo 25.º da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua redação atual



6. 1 – Alteração orçamental modificativa aos documentos previsionais de 2024: sétima ao orçamento da receita; oitava ao orçamento da despesa; sétima ao plano de atividades mais relevantes (PAM); 2 – Alteração orçamental modificativa aos documentos previsionais de 2024: oitava ao orçamento da receita; nona ao orçamento da despesa; sétima ao plano plurianual de investimentos (PPI)

Informação do Departamento de Finanças e Património – registo n.º 60971/24

Tomado conhecimento.

Apresentação à Assembleia Municipal nos termos e para os efeitos previstos na alínea a) do ponto 8.3.1.3 do POCAL e alínea d), do n.º 1 do artigo 33.º do Anexo I da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, que foi delegada no Presidente da Câmara, ao abrigo do disposto no n.º 1 do artigo 34.º da referida Lei, na reunião realizado no dia 19/10/2021, aditada e republicada na reunião de 02/11/2021.

A Câmara Municipal mais deliberou, por unanimidade, aprovar em minuta as deliberações tomadas, para efeitos de execução imediata. Pelas 17:54h o Senhor Presidente da Câmara encerrou a reunião, da qual se lavra a presente ata, que é constituída por 9 (nove) páginas e respetivos anexos.

O Presidente da Câmara Municipal da Maia

António Domingos da Silva Tiago

A Secretária da Reunião

Marisa Neves

Maia e Paços do Concelho, 28 de fevereiro de 2025