



Ata da 3.^a Reunião de Câmara | Extraordinária
31 de janeiro de 2025, 17:00h
Maia, Paços do Concelho

Ao trigésimo primeiro dia do mês de janeiro 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 terceira 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. Vereador, Hernâni Avelino da Costa Ribeiro
9. Vereador, António José Ferreira Peixoto
10. Vereadora, Susana Maria Pereira Junqueira Pacheco Neto

Esteve ausente, por motivos devidamente justificados: a Senhora Vereadora, Marta Moreira de Sá Peneda (Coligação Maia em Primeiro).

Esteve presente em regime de substituição: a Senhora Vereadora, Maria Alexandra Leite da Silva Torres Teles Menezes (Coligação Maia em Primeiro).



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

1. Aprovação da demonstração de desempenho orçamental do exercício de 2024 do Município da Maia

Informação do Departamento de Finanças e Património – registo n.º 2361/25

Depois de submetida a discussão e votação foi a demonstração de desempenho orçamental do exercício de 2024 do Município da Maia, **aprovada por maioria**, com os votos contra do Partido Socialista.

Apresentação à Assembleia Municipal nos termos e para os efeitos previstos na alínea l) do n.º 2 do artigo 25.º da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua redação atual.

2. Empreitada de "Construção de equipamentos de saúde primária - UCSP de Milheirós - Acordo de colaboração com a ARS Norte, na freguesia de Milheirós" – procedimento n.º 38/24

Proposta de adjudicação e minuta de contrato

Informação da Divisão de Contratação Pública e Aprovisionamento – registo n.º 38/24

Depois de submetida a discussão e votação foram a proposta de adjudicação e a minuta do contrato, **aprovadas por unanimidade**.

3. Declaração de Interesse Público Municipal – abate de sobreiros para viabilização de execução de operação 1.º Direito / PRR “Construção de 29 fogos – Rua do Outeiro, Cidade da Maia”, contratualizada com o IHRU, sob a referência SIGA n.º 62584

Proposta subscrita pelo Senhor Presidente da Câmara Municipal, António Domingos da Silva Tiago

O Senhor Presidente da Câmara Municipal, António Domingos da Silva Tiago, interveio, para referir que a Câmara Municipal da Maia, há cerca de quinze anos, comprou o terreno, por cerca de quinhentos mil euros, para construir um empreendimento no âmbito do PER, o qual não teve seguimento em razão do antigo Primeiro-Ministro, José Sócrates, ter dado como findo tal programa.



Esclareceu que dos sobreiros existentes, nove inviabilizavam a construção do empreendimento, e que os restantes ficavam no seu lugar.

A Senhora Vereadora, Sandra Raquel Vasconcelos Lameiras, interveio, para dizer que na informação disponibilizada dizia que se tratava de uma operação em terrenos municipais doados há dezenas de anos por um benemérito, contrariando a informação dada pelo Senhor Presidente da Câmara Municipal, António Domingos da Silva Tiago.

O Senhor Presidente da Câmara Municipal, António Domingos da Silva Tiago, esclareceu que ao lado do terreno adquirido pela Câmara para o PER, existia outro terreno onde foi construído o Bairro Oliveira Braga, esse sim doado por um benemérito. Esclareceu ainda que o empreendimento atual não se esgotava no terreno sobrance da construção do Bairro Oliveira Braga, pois necessitava do terreno comprado pela Câmara Municipal da Maia para poder ser construído e que era esse terreno que tinha os sobreiros que precisavam de ser abatidos.

A Senhora Vereadora, Sandra Raquel Vasconcelos Lameiras, interveio, para dizer que se cingia à informação disponibilizada, que a informação estava incompleta e que quem tutelava esta área devia verificar se a informação estava ou não fidedigna para ser apresentada em reunião de Câmara.

Depois de submetido a discussão e votação foi o abate de sobreiros para viabilização de execução de operação 1.º Direito / PRR “Construção de 29 fogos – Rua do Outeiro, Cidade da Maia”, contratualizada com o IHRU, sob a referência SIGA n.º 62584, **aprovado por maioria**, com os votos contra do Partido Socialista.

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

4. Contrato-programa de Apoio à Exploração do Exercício de 2025 - Espaço Municipal

Proposta subscrita pelo Senhor Presidente da Câmara Municipal, António Domingos da Silva Tiago – registo n.º 4019/25



Depois de submetido a discussão e votação foi o Contrato-Programa – “Apoio à Exploração do Exercício de 2025”, a celebrar com a “Espaço Municipal, E.M., S.A.”, **aprovado por unanimidade.**

Apresentação à Assembleia Municipal nos termos e para os efeitos previstos no n.º 5 do artigo 47.º, aplicável por remissão do n.º 2 do artigo 50.º da Lei n.º 50/2012, de 31 de agosto e alínea n) do n.º 1 do artigo 25.º da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua redação atual.

5. 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

O Senhor Vereador, José Francisco Ferreira da Silva Vieira de Carvalho, interveio, para dizer que a venda destes imóveis já estava prevista no *master* desenho para a zona, efetuado pelo Arquiteto Manuel Salgado. Disse ainda que foi dito em reunião de Câmara, que existiam imóveis que iriam ser vendidos à frente, para depois serem comprados mais lotes, bouças e campos em redor. Disse que era cedo para a venda dos terrenos, considerando que a zona em questão estava em evolução, que era a única zona da Maia onde existia a possibilidade de colocar empresas, e que, após a construção de um nó que iria facilitar os acessos àquela zona, todos os terrenos envolventes, quer públicos, quer privados, iriam valer mais. Defendeu que a venda dos terrenos só deveria ser feita quando esse nó estivesse concluído. Prosseguiu a intervenção, dizendo que os avaliadores que assinavam as peças técnicas, iam buscar números que não conseguia entender, porque chegavam ao custo do metro quadrado para imóveis novos no valor de setecentos e cinquenta euros, questionando onde é que os avaliadores iam buscar a fórmula para chegar a este valor, dizendo que através de uma pesquisa encontrou armazéns usados em que o preço por metro quadrado era superior aos apresentados nas peças técnicas para imóveis novos, referindo ainda que haviam armazéns que nas peças técnicas tinham o preço de quatrocentos euros por metro quadrado. Disse também um dos imóveis podia ter hotéis, lojas ou escritórios, mas que isso não era referido nas peças técnicas. Disse ainda que na Maia não existia um único imóvel novo, à venda, com as



características que apresentou, não existindo assim um termo de comparação para que se pudesse ter chegado aos valores apresentados.

O Senhor Presidente da Câmara Municipal, António Domingos da Silva Tiago, disse que na informação técnica estavam apresentados dois métodos, residual estático ou residual dinâmico, com o valor base de venda do lote de três milhões quatrocentos e quarenta e quatro mil euros, e que era imposto a quem vencesse a hasta pública a realização de um arruamento, no valor de aproximadamente um milhão de euros, defendendo que o valor era francamente favorável.

O Senhor Vereador, José Francisco Ferreira da Silva Vieira de Carvalho, questionou no que se baseava a opinião do Senhor Presidente da Câmara Municipal, António Domingos da Silva Tiago.

O Senhor Presidente da Câmara Municipal, António Domingos da Silva Tiago, respondeu que se baseava em conhecimento de causa.

O Senhor Vereador, José Francisco Ferreira da Silva Vieira de Carvalho, disse que existia um estudo mal feito, e que um dos imóveis dava para hotéis e para prédios para uso de empresas, mas que essa informação não estava presente nas informações técnicas apresentadas, e que, se essa informação estivesse presente, o preço passaria para mais do dobro. Referiu ainda que na informação técnica estavam presentes quatro amostras de imóveis que mediam uma área do género desta, ou abaixo. Disse que as amostras apresentavam o valor por metro quadrado, e que os dois imóveis apresentados ao preço mais baixo, um a oitenta e um euros o metro quadrado, e outro a sessenta e dois euros o metro quadrado, apresentavam uma área de construção de "x", mas que no índice de venda apresentado na página cinquenta e oito do ponto, dizia que o preço máximo por metro quadrado era de oitenta e dois euros, quando na verdade o preço de venda mais caro era de cento e cinquenta euros por metro quadrado. Disse ainda que um dos dois imóveis colocados a preços mais baixos tinha uma área de cerca de quinze mil metros quadrados e se situava na zona industrial Maia I, mas que parte dos quinze mil metros era REN ou RAN, dando apenas para quatro mil metros quadrados de construção, justificando assim o preço apresentado de um milhão e duzentos mil euros. Disse ainda que feitas as contas ao preço de construção, daria uma média de duzentos e muitos euros por metro quadrado, e que considerando o valor médio de



duzentos e setenta euros por metro quadrado para uma área de construção de quarenta e dois mil metros quadrados, daria um valor de onze milhões. Disse ainda que não sendo técnico, e confiando na informação que era apresentada, tinha pena de a informação não estar correta e de as coisas estarem mal feitas e com dolo para a Câmara Municipal da Maia.

O Senhor Vereador, António José Ferreira Peixoto, interveio, para referir que a Câmara Municipal estava para lançar o concurso público para a construção do nó, e que o avaliador, e bem, dava exemplos de lotes com quinze mil metros quadrados, catorze mil metros quadrados e doze mil metros quadrados, a um milhão de euros, terrenos antigos que estavam à venda há algum tempo, que saíam valorizados com a construção do nó. Questionou se fazia sentido a Câmara Municipal da Maia, com uma saúde financeira invejável, tendo apresentado resultados com setenta e oito milhões de euros de lucro, vender um terreno que podia valer o dobro ou o triplo dali a um ano ou dois, tendo todos os acessos e infraestruturas criadas. Questionou também se a Câmara Municipal da Maia necessitava dos três milhões para fechar as contas, se não se podia pensar naquele assunto no futuro, a outro tempo, a outro prazo, ou se o Senhor Presidente da Câmara Municipal, António Domingos da Silva Tiago, tinha em perspetiva que quem comprasse os terrenos iria fazer a zona evoluir. Disse ainda que podia ser pensado previamente se valia a pena vender por três milhões e quatrocentos mil euros, algo que noutras zonas da Maia, considerando até áreas menores, era vendido por valores superiores.

Prestou esclarecimentos de natureza técnica o Engenheiro Carlos Silva, Técnico Superior do DCMEM.

Disse que o que se considerou para os oito prédios rústicos, ainda sem infraestruturação, e que segundo o PDM em vigor estavam inseridos numa UOPG, foi um índice de construção, aplicado à totalidade da área da UOPG, de 0,6. Disse também que se optou por majorar o índice de construção em 0,1, totalizando um índice de construção de 0,7. Disse ainda que foi feita uma análise da revisão do PDM, que o que estava proposto para esta área era uma categoria de solos idêntica à anterior, mas como um índice de construção máximo de 0,7, que foi feito um balanço entre as duas coisas, o que assim era mais favorável para a Câmara Municipal da Maia. Disse também que a avaliação foi feita mediante a capacidade



construtiva e que foi aplicada a metodologia específica para a avaliação, neste caso, o método residual estático, complementado com o DCF. Prosseguiu a intervenção, dizendo que na página sessenta e quatro do ponto era possível encontrar um resumo do valor dos dois métodos, tendo sido considerado um valor intermédio, calculado pela média aritmética.

O Senhor Vereador, José Francisco Ferreira da Silva Vieira de Carvalho, interveio, dizendo que para achar o que se encontrava na página sessenta e quatro do ponto, quer no método MRE, quer no método MRD, era necessário considerar o valor de venda por metro quadrado, para construção nova, de setecentos e cinquenta euros, conforme indicado na página cinquenta e sete do ponto.

O Engenheiro Carlos Silva, Técnico Superior do DCMEM, respondeu, dizendo que esse era o valor do índice de venda do edificado para construção destinada a armazém, e feita a prospeção verificou-se que para o local se poderia considerar o valor de venda do imóvel, novo, de setecentos e cinquenta euros por metro quadrado, o que daria um total de trinta e um milhões.

O Senhor Vereador, José Francisco Ferreira da Silva Vieira de Carvalho, questionou o Engenheiro Carlos Silva, Técnico Superior do DCMEM, se conhecia algum imóvel novo, do género, à venda na Maia.

O Engenheiro Carlos Silva, Técnico Superior do DCMEM, respondeu, dizendo que pensava que na prospeção realizada isso tinha sido considerado.

O Senhor Vereador, José Francisco Ferreira da Silva Vieira de Carvalho, disse que não, e que os imóveis da amostra presente na informação técnica eram dos anos oitenta e noventa, usados. Disse ainda que o imóvel em causa estava inserido numa área AEI e que no artigo 62.º, presente na página cinquenta e três do ponto, dizia que o imóvel se podia destinar a usos para indústria, logística, comércio, serviços e estabelecimentos hoteleiros.

O Engenheiro Carlos Silva, Técnico Superior do DCMEM, respondeu, dizendo que esses usos eram complementares.

O Senhor Vereador, José Francisco Ferreira da Silva Vieira de Carvalho, questionou a razão pela qual não estavam refletidos estes usos na informação técnica.



O Engenheiro Carlos Silva, Técnico Superior do DCMEM, respondeu, dizendo que não fazia sentido, em termos urbanísticos, fazer um hotel naquele local.

O Senhor Vereador, António Manuel Leite Ramalho, interveio, dizendo que fazia sentido pois estava previsto no PDM.

O Engenheiro Carlos Silva, Técnico Superior do DCMEM, disse que um investimento num hotel, naquela área, era algo irreal.

O Senhor Vereador, José Francisco Ferreira da Silva Vieira de Carvalho, perguntou se era o Engenheiro Carlos Silva, Técnico Superior do DCMEM, que sabia o fim a que se destinava o imóvel, e disse ainda que quem fez a avaliação devia ter verificado o preço por metro quadrado a que estavam a ser vendidas lojas, hotéis e espaços para empresas. Terminou a intervenção, dizendo que não fez sentido terem dado o valor por metro quadrado baseado em armazéns velhos.

O Senhor Presidente da Câmara Municipal, António Domingos da Silva Tiago, interveio, para pedir ao Senhor Vereador, José Francisco Ferreira da Silva Vieira de Carvalho, que deixasse o Engenheiro Carlos Silva, Técnico Superior do DCMEM, dar explicações, porque tinha sido esse o propósito da sua chamada.

O Engenheiro Carlos Silva, Técnico Superior do DCMEM, interveio, dizendo que em relação à prospeção, era necessário haver uma homogeneização, e que o coeficiente teve em conta essa situação. Disse que o coeficiente utilizado foi o K2, que tinha a homogeneização de qualidade/uso (novo), e que se partia do princípio que já tinha sido feita uma transposição para um usado.

O Senhor Vereador, José Francisco Ferreira da Silva Vieira de Carvalho, interveio, para perguntar se foi o coeficiente K2 o utilizado para homogeneizar.

O Engenheiro Carlos Silva, Técnico Superior do DCMEM, respondeu que os coeficientes de homogeneização eram o K1, K2, K3, K4, e eram utilizados para que a amostra fosse a mais próximo possível daquilo que se pretendia.

O Senhor Vereador, José Francisco Ferreira da Silva Vieira de Carvalho, disse que para além dos imóveis apresentados na amostra presente na informação técnica, viu mais dois, e disse que a questão que se colocava era a mesma, o custo do metro quadrado. Esclareceu que o metro quadrado não se media pela área do imóvel em si, que isso representava um custo menor, mas sim por aquilo que lá se podia



efetuar. Deu como exemplo um campo enorme onde se podia colocar apenas uma casa, em comparação com um campo menor onde se podia colocar um prédio com quatro ou cinco pisos. Disse também que o importante era ver a localização e o que era possível fazer com o imóvel. Prosseguiu a intervenção, dizendo que nos dois primeiros imóveis apresentados na página cinquenta e oito do ponto, avaliados em um milhão e seiscentos mil euros e setecentos mil euros, respetivamente, tinha confirmado com a empresa vendedora que a área de construção para o primeiro imóvel era apenas de cinco mil metros quadrados e questionou sobre qual seria o valor por metro quadrado considerando essa área de construção e não a área total do terreno. Reiterou que o importante, no que toca ao cálculo do valor por metro quadrado, era o que era possível construir no terreno, e não a área total do terreno.

O Senhor Presidente da Câmara Municipal, António Domingos da Silva Tiago, interveio para dizer que não possuía nenhuma especialização em avaliação de imóveis, mas que o Engenheiro Carlos Silva, Técnico Superior do DCMEM, tinha a formação em avaliação, e tinha também essa responsabilidade na Câmara Municipal da Maia, e que, para além disso, a Câmara Municipal da Maia tinha avaliadores externos para ajudar nos processos. Disse que a avaliação foi feita com todas as regras de uma boa avaliação, isenta e independente, e que os técnicos internos da Câmara a tinham validado. Prosseguiu, dizendo que a Câmara Municipal da Maia comprou os terrenos há vinte anos por dezassete euros por metro quadrado, e que à data os terrenos valiam, com o arruamento, setenta e quatro euros por metro quadrado, em bruto, isto é, sem infraestruturação, sem cedências ao domínio público, sem taxas. Disse também que na sua opinião, que é a de quem compra imensos terrenos para a Câmara, o terreno em questão era muito bem pago, considerando ser um terreno em bruto. Reiterou que a sua apreciação não era de avaliador, mas sim de conhecedor do meio, e com muita experiência acumulada, mais dizendo que nunca comprou um terreno para a Câmara Municipal da Maia pelos valores aqui apresentados. Voltou a referir que quem comprasse os terrenos teria a obrigação de construir um arruamento, que pela informação prestada pelo Diretor do Departamento de Construção, Manutenção, Energia e Mobilidade, Pedro Tiago, tinha o valor de um milhão de euros.

O Senhor Vereador, José Francisco Ferreira da Silva Vieira de Carvalho, interveio, para referir que já se tinha visto que o preço por metro quadrado era quatro vezes



superior ao apresentado, pois, na sua opinião, o valor teria de ser calculado tendo em conta a área de construção dos imóveis e não a área total.

O Engenheiro Carlos Silva, Técnico Superior do DCMEM, disse que o quadro que apresentava a prospeção para os terrenos equivalentes ou muito próximos aos presentes no ponto, apresentava a conclusão de que o índice homogeneizado era de oitenta e dois euros, sessenta e sete euros, quarenta e três euros e quarenta cinco euros por metro quadrado, respetivamente, para cada um dos quatro imóveis apresentados na amostra, calculando-se uma média de cinquenta e nove euros por metro quadrado.

O Senhor Vereador, José Francisco Ferreira da Silva Vieira de Carvalho, questionou o Engenheiro Carlos Silva, Técnico Superior do DCMEM, sobre como tinha chegado ao valor médio referido de cinquenta e nove euros por metro quadrado.

O Engenheiro Carlos Silva, Técnico Superior do DCMEM, respondeu dizendo que a amostra apenas estimava ver o que estava no mercado relativamente a terrenos equivalentes e o seu custo total, independentemente do que fosse para ser feito nos terrenos. Disse que era o que o mercado pedia, o que o proprietário que punha a venda estava a querer vender. Prosseguiu dizendo que era a análise possível, sem se poder especular sobre o que se ia ou não fazer nos terrenos, e que ao fazer prospeções era necessário calcular as médias dos índices homogeneizados, referindo a média de cinquenta e nove euros por metro quadrado para a amostra apresentada de quatro imóveis destinados a terrenos.

O Senhor Vereador, José Francisco Ferreira da Silva Vieira de Carvalho, interveio, dizendo que a única coisa que queria que o Engenheiro Carlos Silva, Técnico Superior do DCMEM, dissesse à Câmara, era o preço do metro quadrado para nave. Prosseguiu, dizendo que o preço por metro quadrado de venda, como novos, apresentado nas amostras, era de setecentos e cinquenta euros por metro quadrado, quando a comparação era realizada entre imóveis novos e usados, e que os imóveis apresentados nas amostras eram dos anos oitenta e noventa, mas o preço apresentado era como se fossem novos. Reiterou que na Maia não existiam imóveis novos para nave a setecentos e cinquenta euros por metro quadrado, e pediu ao Engenheiro Carlos Silva, Técnico Superior do DCMEM, que encontrasse um imóvel à venda com essas condições, a esse preço. Disse ainda que a questão-chave



era que o imóvel não dava apenas para naves, mas contemplava também hotéis, não havendo nada sobre isso presente nas amostras apresentadas, assim como para prédios com lojas e escritórios. Disse que só foi apresentado aquilo que se vendia a preço mais baixo, não existindo espaços novos, dizendo ainda que na Maia existiam imóveis usados com vinte anos, a mil euros o metro quadrado, mas que esses imóveis não estavam presentes na amostra, reiterando que a escolha foi realizada pelos imóveis o mais baratos possível. Disse também que o que mais o assustava era o preço apresentado de setecentos e cinquenta euros por metro quadrado para imóveis novos, quando na Maia não existia um único imóvel à venda por esse preço. Referiu novamente que o imóvel dava para construção de hotéis e prédios para empresas, mas que não existia qualquer referência a imóveis do género nas amostras apresentadas, considerando a avaliação realizada uma fraude, dizendo ainda que caso a Câmara aprovasse o ponto, levaria o caso à justiça, porque face ao que tinha dito e para os fins em causa, o ponto era uma fraude.

O Senhor Presidente da Câmara Municipal, António Domingos da Silva Tiago, perguntou ao Engenheiro Carlos Silva, Técnico Superior do DCMEM, se não queria dar mais explicações.

O Engenheiro Carlos Silva, Técnico Superior do DCMEM, interveio para dizer que o que se considerou foi que todos os terrenos envolventes eram para indústria ou armazenagem.

O Senhor Vereador, José Francisco Ferreira da Silva Vieira de Carvalho, interveio para dizer que esse imóvel estava localizado em frente ao, em perspetiva, maior parque da zona da grande área do Porto, ou seja, Gaia, Porto, Matosinhos, Gondomar, Valongo e Santo Tirso, e que seria exatamente por essa razão que mais rapidamente colocaria um hotel nesse imóvel. Disse ainda que não fazia sentido a Câmara Municipal da Maia dizer que o imóvel era apenas para naves, quando no PDM, no seu ponto 62.º, era claro que o imóvel dava para hotéis, para empresas e prédios de luxo, e que essa avaliação não tinha sido feita. Reiterou a ideia de que em frente ao, em perspetiva, maior parque da zona do Porto, não fazia sentido colocar naves, quando o imóvel dava para colocar tudo aquilo que a Câmara Municipal da Maia quisesse.



O Engenheiro Carlos Silva, Técnico Superior do DCMEM, referiu que o artigo 62.º do PDM a que fez referência o Senhor Vereador, José Francisco Ferreira da Silva Vieira de Carvalho, pertencia à nova versão do PDM, ainda por publicar, e que na versão ainda em vigor dizia que o objetivo programático para a UOPG em questão era implementar a excelência urbana com incremento de novas unidades económicas que contribuíssem para o correto desempenho no papel do interface pretendido, apontando para uma utilização industrial, reiterando que a zona em questão era uma zona industrial.

O Senhor Vereador, José Francisco Ferreira da Silva Vieira de Carvalho, voltou a referir o artigo 62.º do PDM, alínea três, para dizer que o imóvel dava para indústria e logística, e de forma complementar dava também para hotéis, comércio e serviços.

O Engenheiro Carlos Silva, Técnico Superior do DCMEM, disse que o artigo 62.º do PDM se referia à nova revisão, que ainda não estava em vigor.

O Senhor Vereador, José Francisco Ferreira da Silva Vieira de Carvalho, questionou o Engenheiro Carlos Silva, Técnico Superior do DCMEM, se a ideia era vender a um preço mais baixo, usando a versão antiga do PDM, e que se assim fosse, quem comprasse os terrenos, podia colocar hotéis assim que a versão nova do PDM fosse publicada.

O Engenheiro Carlos Silva, Técnico Superior do DCMEM, disse que as avaliações tinham de ser feitas com base nos instrumentos urbanísticos em vigor.

O Senhor Vereador, José Francisco Ferreira da Silva Vieira de Carvalho, disse ao Senhor Presidente da Câmara Municipal, António Domingos da Silva Tiago, considerando tudo o que tinha sido dito até ao momento, especialmente na questão dos usos a poderem ser dados ao imóvel, sendo o Senhor Presidente da Câmara Municipal, António Domingos da Silva Tiago, o *expert* da Câmara Municipal da Maia na área há dezenas de anos, que o Senhor Presidente da Câmara Municipal, António Domingos da Silva Tiago, sabia perfeitamente a diferença entre hotel, lojas e escritórios.

O Senhor Presidente da Câmara Municipal, António Domingos da Silva Tiago, disse que sabia muito bem quanto custavam as coisas e o tempo que demoravam a fazer. Disse também que não falava de cor nem falava de intermediar terrenos, comprar



terrenos, fazer negócios e ganhar dinheiro, considerando esse tipo de trabalho, um trabalho parasitário. Disse que valorizava quem comprava, concebia uma ideia e a fazia acontecer, pondo as coisas a funcionar, dizendo que isso sim, era alguém que transportava e acrescentava valor.

O Senhor Vereador, José Francisco Ferreira da Silva Vieira de Carvalho, interveio, para dizer que tinha explicado à Câmara tudo o que estava em jogo e que os onze elementos sentados naquela mesa sabiam o que tinha dito e o que estava escrito no ponto, e que com base nessas informações cada um tomaria a decisão que quisesse. Disse ainda que por ser uma pessoa que gostava de dizer ao que vinha, estava a zelar pelos ativos da Câmara Municipal da Maia, e que toda a Câmara sabia agora que a avaliação estava mal feita, era lesiva para a Câmara, e que se a Câmara aprovasse o ponto, levaria o caso à justiça.

O Senhor Presidente da Câmara Municipal, António Domingos da Silva Tiago, perguntou ao Engenheiro Carlos Silva, Técnico Superior do DCMEM, se achava que a avaliação estava bem ou mal feita.

O Engenheiro Carlos Silva, Técnico Superior do DCMEM, respondeu dizendo que concordava com a avaliação feita e que a avaliação estava correta em termos técnicos, considerando os pressupostos tidos em conta. Disse também que as prospeções eram realizadas para ajudar nos cálculos dos preços por metro quadrado.

O Senhor Vereador, José Francisco Ferreira da Silva Vieira de Carvalho, interveio dizendo que os valores das prospeções foram utilizados para realizar os cálculos finais, e que considerando o valor de setecentos e cinquenta euros por metro quadrado para imóveis novos, quando as amostras são de imóveis usados, tudo estava errado. Disse ainda que caso a Câmara Municipal da Maia, entendesse que o valor de setecentos e cinquenta euros por metro quadrado, para imóveis novos, era o preço de venda novo para hotéis, para armazéns, para lojas e para escritórios, que aprovasse o ponto, mas que depois não dissessem que estavam fora.

O Engenheiro Carlos Silva, Técnico Superior do DCMEM, disse que o Senhor Vereador, José Francisco Ferreira da Silva Vieira de Carvalho, não podia ter aquele raciocínio porque o pressuposto que aquela avaliação tinha era o PDM ainda em vigor, e não a versão revista.



O Senhor Vereador, José Francisco Ferreira da Silva Vieira de Carvalho, interveio para referir que o avaliador citou, na própria avaliação que fez, o artigo 62.º da versão revista do PDM.

O Engenheiro Carlos Silva, Técnico Superior do DCMEM, reiterou que a avaliação foi feita tendo em conta o PDM em vigor, e não a versão revista, porque não se sabia quando o novo PDM ia entrar em vigor, e que a citação do artigo 62.º da versão revista do PDM servia apenas para dar mais informação.

O Senhor Vereador, José Francisco Ferreira da Silva Vieira de Carvalho, disse que faltava apenas a publicação da versão revista do PDM, e que o avaliador referia isso na informação prestada, ou seja, que apenas se aguardava a publicação da versão revista do PDM.

O Engenheiro Carlos Silva, Técnico Superior do DCMEM, voltou a referir que a versão do PDM tida em conta para a realização da avaliação tinha sido a atual, e não a versão revista que ainda não estava em vigor, e que nessa versão não havia qualquer referência a unidades hoteleiras ou qualquer outro tipo de construção que não a industrial. Disse que na sua opinião ninguém compraria terrenos naquela zona para outros fins que não o industrial.

O Senhor Vereador, José Francisco Ferreira da Silva Vieira de Carvalho, disse que isso era o que o Engenheiro Carlos Silva, Técnico Superior do DCMEM, achava e não o que dizia a Lei. Questionou o Engenheiro Carlos Silva, Técnico Superior do DCMEM, se caso a Câmara esperasse mais um mês pela entrada em vigor da versão revista do PDM, os terrenos seriam postos à venda por um preço mais alto.

O Engenheiro Carlos Silva, Técnico Superior do DCMEM, respondeu que não e disse que não tinha mais nada para acrescentar.

O Senhor Presidente da Câmara Municipal, António Domingos da Silva Tiago, questionou o Engenheiro Carlos Silva, Técnico Superior do DCMEM, se devia ir à Câmara o engenheiro que fez a avaliação, para prestar esclarecimentos.

O Engenheiro Carlos Silva, Técnico Superior do DCMEM, respondeu que sim, que podia ser uma ajuda e que apesar de ele próprio ter desenvolvido o projeto, o avaliador externo podia ser uma boa ajuda para esclarecer a situação.



O Senhor Presidente da Câmara Municipal, António Domingos da Silva Tiago, pediu ao Engenheiro Carlos Silva, Técnico Superior do DCMEM, para entrar em contacto com o engenheiro responsável pela avaliação para o convidar a comparecer na reunião de Câmara que se realizaria na segunda-feira seguinte, dia três de fevereiro de dois mil e vinte e cinco.

O Senhor Vereador, José Francisco Ferreira da Silva Vieira de Carvalho, interveio para dizer que conforme foi visto, o tema em causa foi discutido durante bastante tempo. Referiu que esteve presente o técnico da Câmara, o Engenheiro Carlos Silva, Técnico Superior do DCMEM, que aprovou os documentos apresentados e que dizia estar tudo muito bem e que o Senhor Presidente da Câmara Municipal, António Domingos da Silva Tiago, concordava com essa afirmação. Referiu que face a isso tudo e a tudo o que disse, não pretendia repetir tudo na próxima reunião e que, como tal, a Câmara devia votar o ponto.

O Senhor Presidente da Câmara Municipal, António Domingos da Silva Tiago, disse que perante a quantidade de dúvidas apresentadas pelo Senhor Vereador, José Francisco Ferreira da Silva Vieira de Carvalho, e para bem de uma relação saudável, perguntou ao Engenheiro Carlos Silva, Técnico Superior do DCMEM, se ele achava por bem convidar o Engenheiro José Fernando Espírito Santo, representante da entidade externa responsável pela avaliação, para explicar tudo à Câmara e dizer o que achava do assunto. Disse também que se o Senhor Vereador, José Francisco Ferreira da Silva Vieira de Carvalho, entendesse que não necessitava de mais explicações porque a sua posição era imutável, que ficasse com a sua opinião, porque a Câmara não era composta apenas pelo Senhor Vereador, José Francisco Ferreira da Silva Vieira de Carvalho.

O Senhor Vereador, José Francisco Ferreira da Silva Vieira de Carvalho, interveio para dizer que as explicações tinham sido dadas em termos técnicos, pelo técnico máximo da Câmara, e que o Senhor Presidente da Câmara Municipal, António Domingos da Silva Tiago, queria trazer o técnico externo para voltar a explicar o que já tinha sido explicado. Disse também que depois do tudo o que foi dito de um lado e do outro, achava desnecessária a presença do Engenheiro José Fernando Espírito Santo na reunião de Câmara seguinte.



O Senhor Presidente da Câmara Municipal, António Domingos da Silva Tiago, interveio para dizer que não tinha ficado convencido por tudo o que foi dito ao longo de quase duas horas, pelo que, na sua opinião, existindo uma entidade que produziu a avaliação, a quem a Câmara Municipal da Maia pagava, o avaliador responsável tinha de se apresentar na Câmara para prestar esclarecimentos. Defendeu que essa solução era perfeitamente plausível e que a Câmara podia muito bem aprovar o ponto por maioria, mas que pretendia fazer as coisas da forma correta. Disse que a sua proposta era adiar o ponto, e que o responsável pela avaliação estivesse presente na reunião de Câmara da segunda-feira seguinte, juntamente com o Engenheiro Carlos Silva, Técnico Superior do DCMEM, para prestar esclarecimentos. Disse ainda que isso podia ser feito no início ou no fim da reunião.

O Senhor Vereador, Mário Nuno Alves de Sousa Neves, interveio para dizer que não tinha grandes conhecimentos em relação a avaliações de imóveis. Prosseguiu dizendo que concordava com a proposta do Senhor Presidente da Câmara Municipal, António Domingos da Silva Tiago, em adiar a votação do ponto, e que o espantava que perante tantas objeções levantadas à avaliação apresentada, por parte do Senhor Vereador, José Francisco Ferreira da Silva Vieira de Carvalho, e que perante uma oportunidade de ter mais uma explicação, ainda mais uma explicação a ser proporcionada pela entidade a quem a Câmara pagava para ter as avaliações, o Senhor Vereador, José Francisco Ferreira da Silva Vieira de Carvalho, dissesse que essas explicações não eram necessárias. Disse que isso o levava a crer que o que o Senhor Vereador, José Francisco Ferreira da Silva Vieira de Carvalho, queria, era que a Câmara aprovasse o ponto para depois fazer uma queixa ao Ministério Público, justificando essa opinião com a consideração de inutilidade à vinda do perito que realizou o trabalho, apresentada pelo Senhor Vereador, José Francisco Ferreira da Silva Vieira de Carvalho. Disse ainda que perante um ponto que lhe levantasse dúvidas, em que pensasse o contrário do proporcionado do ponto de vista argumentativo e sendo dada mais uma oportunidade de esclarecimento, preferiria sempre ser esclarecido. Reiterou que não era a posição de não concordância por parte do Senhor Vereador, José Francisco Ferreira da Silva Vieira de Carvalho, que o fazia ter aquela opinião, mas sim a discordância em que a Câmara recebesse a explicação de quem verdadeiramente fez o trabalho, o que na sua opinião era incompreensível, a não ser que o verdadeiro interesse do Senhor Vereador, José



Francisco Ferreira da Silva Vieira de Carvalho, fosse que a Câmara aprovasse o ponto por maioria, para que tivesse um argumento para apresentar queixa ao Ministério Público.

O Senhor Vereador, José Francisco Ferreira da Silva Vieira de Carvalho, interveio para dizer que “achómetros” o cansavam um pouco e que estava contra tudo aquilo que prejudicasse a Maia, que tinha sido por isso que tinha sido eleito. Disse que perante o relatório apresentado, onde se falava sobre as áreas e construções que podiam ser feitas, achava um máximo que do outro lado da mesa ninguém se tivesse pronunciado. Disse que não pretendia levar casos ao Ministério Público, nem andava a meter casos depois de dizer que não o fazia, e que dizia tudo nos sítios próprios e sem medos, e que por isso é que disse ali que se a Câmara aprovasse o ponto, levaria o caso à justiça. Disse que existiram dúvidas, que foi chamado o técnico para esclarecer as questões e que ao fim algum tempo, toda a gente concordou com as informações, e que só depois de o Senhor Vereador, José Francisco Ferreira da Silva Vieira de Carvalho, ter dito que levava o caso à justiça se pensou em chamar o técnico responsável pela avaliação. Reiterou que o técnico responsável pela avaliação devia ter estado presente na reunião, e que se o técnico presente não tinha todos os documentos necessários, o ponto não devia ter sido agendado para reunião de Câmara.

O Senhor Presidente da Câmara Municipal, António Domingos da Silva Tiago, disse que os argumentos apresentados pelo Senhor Vereador, José Francisco Ferreira da Silva Vieira de Carvalho, eram enfadonhos. Disse que a sugestão de chamar o técnico responsável pela avaliação para prestar esclarecimentos na reunião de Câmara seguinte era uma tentativa de ir mais além e esclarecer melhor o assunto. Disse também que quando o Senhor Vereador, José Francisco Ferreira da Silva Vieira de Carvalho, levantou todas as dúvidas, o Senhor Presidente da Câmara Municipal, António Domingos da Silva Tiago, ligou ao Engenheiro Carlos Silva, Técnico Superior do DCMEM, para questionar se estava na Câmara, e se sim, para se apresentar na reunião de Câmara para dar explicações. Referiu que as explicações dadas pelo Engenheiro Carlos Silva, Técnico Superior do DCMEM, não convenceram o Senhor Vereador, José Francisco Ferreira da Silva Vieira de Carvalho, mas que já tinham convencido o Senhor Presidente da Câmara Municipal, António Domingos da Silva Tiago, porque não era irresponsável ao ponto de agendar um ponto que não



estivesse em conformidade. Referiu que a elaboração do ponto demorou várias semanas e envolveu várias equipas internas e externas. Referiu ainda que com a experiência profissional que tem, sabia muito bem do que falava. Terminou a intervenção, dizendo que como pessoa responsável e coordenador de uma equipa, achou necessário chamar quem fez o trabalho para ver se essa pessoa era capaz de ser mais explicativa para toda a Câmara, e em particular para com a pessoa que colocou as dúvidas e questões, o Senhor Vereador, José Francisco Ferreira da Silva Vieira de Carvalho.

O Senhor Vereador, José Francisco Ferreira da Silva Vieira de Carvalho, interveio para dizer que nas oitenta páginas apresentadas estava escrita a posição da pessoa que fez a avaliação e que devido a isso, fez prova de que as coisas estavam mal feitas. Disse que não sabia tudo, mas sabia alguma coisa sobre avaliações, e que o Senhor Presidente da Câmara Municipal, António Domingos da Silva Tiago, sabia muito mais de imóveis do que qualquer um dos presentes. Disse ainda que foi a primeira pessoa a ter um curso de avaliação de imóveis, pela bolsa, que não era o *expert* do mundo, mas que como lidava com muitos fundos e muitos bancos, tinha visto muitas avaliações destas e que baseado nessa experiência tinha chegado à conclusão de que as coisas estavam mal feitas.

O Senhor Presidente da Câmara Municipal, António Domingos da Silva Tiago, interveio para perguntar aos presentes se o ponto podia ser adiado para a reunião de Câmara seguinte. Ficou decidido que ficaria para o início da reunião.

Por proposta do Senhor Presidente da Câmara, que mereceu o acordo da câmara, foi deliberado por unanimidade o adiamento do ponto, e o seu reagendamento para reunião de câmara ordinária do dia 3 de fevereiro de 2025.

6. Tarifário do serviço de gestão de resíduos urbanos para 2025 – Maiambiente

Informação do Departamento de Finanças e Património – registo n.º 2914/25

O Senhor Vereador, António José Ferreira Peixoto, interveio para referir que a ERSAR, num dos pontos do parecer emitido por essa entidade, fazia referência à aplicação em simultâneo das tarifas PAYT aos domésticos e não domésticos e que o



argumento apresentado pela Câmara Municipal da Maia foi de que não houve tempo para fazer alterações do final do ano de dois mil e vinte e quatro para o início do ano de dois mil e vinte e cinco. Disse que ia perguntar à Senhora Vereadora, Marta Moreira de Sá Peneda, que não estava presente na reunião, se a aplicação em simultâneo dessas tarifas PAYT aos domésticos e não domésticos, traria benefícios aos consumidores.

O Senhor Presidente da Câmara Municipal, António Domingos da Silva Tiago, interveio para dizer que existia um plano para implementação do PAYT que se concluíra em dois mil e vinte e cinco, e que faltava apenas uma parte residual. Disse que o sistema PAYT foi implementado em todo o concelho de uma forma programada, faltando a parte contemplada até ao final de dois mil e vinte e cinco. Disse que a ERSAR, ao invés de parabenizar a Câmara da Maia pelo trabalho desenvolvido, apenas dava sugestões não vinculativas que obrigavam o Município a prestar esclarecimentos e que foi isso que foi feito pelos serviços da Câmara. Deu ainda nota de uma conferência realizada em Lisboa, na semana anterior, que contou com a presença de dois técnicos da Maiambiente, onde o Município da Maia foi louvado por ser o único no país que tinha um projeto daquela dimensão. Disse também que a Maia era o único município que estava perto de cumprir a meta dos sessenta por cento de reciclagem proposta para dois mil e trinta.

A Senhora Vereadora, Sandra Raquel Vasconcelos Lameiras, interveio para referir que na página treze do ponto estava a tabela com a revisão do tarifário para o ano de dois mil e vinte e cinco e questionou se o tarifário não-PAYT não ia ser aplicado em dois mil e vinte e cinco, sendo apenas aplicável o tarifário PAYT.

O Senhor Presidente da Câmara Municipal, António Domingos da Silva Tiago, respondeu que o tarifário PAYT ia ser aplicado onde já podia ser aplicado e que, onde não o pudesse ser, seria utilizado o sistema não-PAYT com a cobrança a ser indexada ao consumo da água.

O Senhor Vereador, António José Ferreira Peixoto, interveio para questionar se o Município da Maia ainda tinha o sistema não-PAYT implementado. Disse também que analisando o quadro apresentado na página treze do ponto em discussão, via que os utilizadores domésticos iam ter um aumento que considerava brutal, na ordem dos vinte e três por cento.



O Senhor Vereador, Hernâni Avelino da Costa Ribeiro, interveio para esclarecer que o aumento referido pelo Senhor Vereador, António José Ferreira Peixoto, era relativo à taxa fixa e que a taxa variável tinha aumentos mínimos. Disse ainda que existiam dois sistemas, o PAYT e não-PAYT, e que o não-PAYT era aplicado em todos os locais onde o PAYT não pudesse ser aplicado.

O Senhor Presidente da Câmara Municipal, António Domingos da Silva Tiago, esclareceu que o sistema PAYT já estava a ser aplicado em todas as moradias do concelho e também numa componente da habitação multifamiliar vasta, faltando apenas aplicar a um terço dessa componente. Esclareceu novamente que o tarifário não-PAYT incidia sobre o consumo da água.

O Senhor Vereador, Hernâni Avelino da Costa Ribeiro, esclareceu que os vinte e oito por cento de aumento eram sobre a tarifa de disponibilidade fixa.

A Senhora Vereadora, Sandra Raquel Vasconcelos Lameiras, disse que colocou a questão sobre a aplicação dos sistemas porque na informação apresentada dizia “n/a” na coluna referente à diferença entre os tarifários de dois mil e vinte e quatro e dois mil e vinte e cinco, e que isso significava que era não aplicável.

O Senhor Vereador, Paulo Sérgio Fernandes da Rocha, interveio para referir que achava que os valores eram aplicáveis e que faltavam os valores do aumento na tabela. Disse ainda que na sua opinião a tabela estava incompleta e que olhando para os números era possível ver aumentos entre os vinte e três e os vinte e oito por cento.

O Senhor Vereador, Hernâni Avelino da Costa Ribeiro, interveio para dizer que relativamente à tarifa de disponibilidade fixa, os valores para dois mil e vinte e cinco eram iguais para ambas as tarifas, ao contrário do que acontecia em dois mil e vinte e quatro.

Por proposta do Senhor Presidente da Câmara, que mereceu o acordo da câmara, foi deliberado por unanimidade o adiamento do ponto, e o seu reagendamento para reunião de câmara ordinária agendada para o dia 3 de fevereiro de 2025.



7. Aquisição de serviços na área de seguros, pelo período de um ano, renovável automaticamente por iguais períodos até ao máximo de três anos – procedimento n.º 1204/2024

Proposta de adjudicação, relatório de análise de propostas, minuta do contrato e prestação de caução por parte dos adjudicatários

Informação da Divisão de Contratação Pública e Aprovisionamento – registo n.º 63613/24

Depois de submetidas a discussão e votação foram a aprovação da proposta de adjudicação, relatório de análise de propostas, minuta do contrato e prestação de caução por parte dos adjudicatários, **aprovadas por unanimidade.**

8. Fundos Disponíveis 2025: 1) Demonstração de Desempenho Orçamental – Saldo final da gerência de 2024; 2) Apuramento do valor dos fundos disponíveis para o semestre: janeiro a junho de 2025; 3) Utilização da dotação orçamental do saldo final da gerência de 2024, nos termos previstos no artigo 44.º das Normas de Execução do Orçamento Municipal para 2025

Informação do Departamento de Finanças e Património – registo n.º 2356/25

Foi tomado conhecimento.

9. Autorização prévia genérica do órgão deliberativo para assunção de compromissos plurianuais em 2024, nos termos da Lei dos Compromissos e dos Pagamentos em Atraso (artigo 6.º da Lei n.º 8/2012, de 21 de fevereiro e art.º 12.º do Decreto-Lei n.º 127/2012, de 21 de junho), na sua redação atual – Listagem do ano 2024

Informação do Departamento de Finanças e Património – registo n.º 3085/25

Foi tomado conhecimento.

Apresentação à Assembleia Municipal nos termos e para os efeitos previstos na alínea c) do n.º 2 do artigo 25.º da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua redação atual, conjugada com a alínea c) do n.º 1 do artigo 6.º da Lei dos Compromissos e Pagamentos em Atraso (LCPA), publicada pela Lei n.º 8/2012, de 21 de fevereiro e artigo 12.º do Decreto-Lei n.º 127/2012, de 21 de junho



10. Reportes obrigatórios referentes ao exercício económico de 2024, nos termos da Lei dos Compromissos e Pagamentos em Atraso (art.º 15.º da Lei n.º 8/2012, de 21 de fevereiro e art.º 17.º do Decreto-Lei n.º 127/2012, de 21 de junho, ambos na sua redação atual): Declaração de compromissos plurianuais a 31/12/2024; Declaração de pagamentos em atraso a 31/12/2024; Declaração de recebimentos em atraso a 31/12/2024

Informação do Departamento de Finanças e Património – registo n.º 3171/25

Foi tomado conhecimento.

Apresentação à Assembleia Municipal nos termos e para os efeitos previstos na alínea y) do n.º 1 do artigo 35.º, e alínea c) do n.º 2 do artigo 25.º, ambos da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua redação atual, conjugadas com a alínea c) do n.º 2 do artigo 15.º da Lei dos Compromissos e Pagamentos em Atraso (LCPA), publicada pela Lei n.º 8/2012, de 21 de fevereiro, e com o artigo 17.º do Decreto-Lei n.º 127/2012, de 21 de junho, nas suas redações atuais

11. Reporte da situação financeira - Apuramento provisório à data de 31 de dezembro de 2024 e Mapa dos Processos Judiciais em curso à data de 24 de janeiro de 2025

Informação do Departamento de Finanças e Património – registo n.º 4352/25

Foi tomado conhecimento.

Apresentação à Assembleia Municipal nos termos e efeitos previstos na alínea c) do n.º 2 do artigo 25.º da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro

A Câmara Municipal mais deliberou, por unanimidade, aprovar em minuta as deliberações tomadas, para efeitos de execução imediata.



Pelas 20:05h o Senhor Presidente da Câmara encerrou a reunião, da qual se lavra a presente ata, que é constituída por 23 (vinte e três) 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, 31 de janeiro de 2025