



CÂMARA
MUNICIPAL
NISA

ATA Nº 31/2025
DA
REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA
DA
CÂMARA MUNICIPAL
DE NISA
DE
23 DE DEZEMBRO 2025

Abertura da Reunião

Aos vinte e três dias do mês de dezembro do ano de 2025, na Vila de Nisa, Casa das Memórias, na Rua da Cadeia Velha, nº 2, quando eram 09H30, compareceram, Presidente, Dr. José Dinis Samarra Serra, Vice-Presidente Dr. José Leandro Lopes Semedo e Vereadores, Senhor João José Cabim Malpique Rufino, Doutora Fernanda Maria Bizarro Policarpo e Senhora Ana Cecília Manteiga Carrilho, a fim de se realizar uma Reunião Extraordinária da Câmara Municipal de Nisa, convocada nos termos do disposto nos nºs 1 e 2 do art.º 41º da Lei nº 75/2013, de 12 de Setembro, através do Edital Nº 281/2025, com data do dia 18 de dezembro e remetido, através de protocolo e correio eletrónico, a todos os Eleitos deste Executivo, acompanhado do Ofício Nº 2275 da mesma data.

E como se encontravam em número legal para se poderem constituir em Reunião, foi a mesma declarada aberta pelo Presidente da mesma e da Câmara Municipal de Nisa, Dr. José Dinis Samarra Serra, em cumprimento do que determina a alínea p) do nº 1 do Art.º 35º da Lei nº 75/2013, de 12 de setembro.

Compareceram, também, a esta Reunião, Senhora Maria da Graça Sampaio Paulo, Coordenadora Técnica da Seção de Contratualização Pública e Património, Eng. Luís Alberto Gonçalves Marques, Chefe de Divisão da Divisão de Ordenamento do Território e Serviços Municipais, Dr.ª Vera Cristina Carrilho Grave do Gabinete Jurídico, Contencioso e Auditoria, Arq. João Fernando Rosado Baptista, da Divisão de Ordenamento do Território e Serviços Municipais e fiscal Vítor Manuel Reizinho Pinheiro, da Divisão de Ordenamento do Território e Serviços Municipais a fim de prestarem os esclarecimentos que viessem a verificar-se pertinentes, relativamente aos assuntos agendados.

Procedeu-se, à análise e discussão, tendo em vista a eventual aprovação dos pontos que constituem a Ordem de Trabalhos desta mesma reunião, sendo que os resultados e respectiva votação, é a que para o mesmo a seguir se indicam e de que é lavrada a respectiva Ata, conforme o disposto no nº 1 do art.º 57º da Lei nº 75/2013, de 12 de setembro.

PONTO Nº 1 – DOTSM - Deliberação Nº 303/2025

Relatório de Avaliação do Prédio Urbano Complexo Turístico do Tejo – Albergaria do Tejo.

Tendo em conta o conteúdo do Relatório da Comissão de Avaliação do Prédio Urbano Complexo Turístico do Tejo – Albergaria do Tejo, datado de 16 de dezembro de 2025, o Executivo Reunido aprova por Maioria, - Com 4 (quatro) votos a favor, Presidente da Câmara Municipal de Nisa, Dr. José Dinis Samarra Serra e Vereadores, Senhor João José Cabim Malpique Rufino, Dr. José Leandro Lopes Semedo, Senhora Ana Cecília Manteiga Carrilho e uma abstenção com declaração de voto por parte da Vereadora Doutora Fernanda Maria Bizarro Policarpo, o **Relatório de Avaliação do Prédio Urbano Complexo Turístico do Tejo – Albergaria do Tejo**, sendo o valor total da avaliação de 368.446,92 € (trezentos e sessenta e oito mil quatrocentos e quarenta e seis euros e noventa e dois cêntimos).

Intervenções:

- Vereadora, **Doutora Fernanda Maria Bizarro Policarpo**, agradeceu aos funcionários por estarem aqui hoje com este trabalho pronto, disse que estava de facto à espera de um

relatório, aquilo que tem são duas páginas e gostava de perceber como é feito o cálculo do valor a que chegam de 368.446,92euros. Para ela um relatório não são duas folhas em que apresentam o valor e as características do edifício, num relatório nós pelo menos temos que fundamentar aquilo que foram os valores a que chegamos, tendo subentendido que este valor terá sido pegando no valor anterior e depreciando em 20%. Contudo porque não temos os cálculos das anteriores hastas publicas não sabemos como chegam a estes valores e o porque dos 20%. Até porque se dividir os 368.446, 92 euros pelos 75840m2 isto vai resultar em 4,86 euros por metro quadrado, pelo que gostava que alguém lhe explicasse como chegamos a este valor.

- O Eng. **Luis Alberto Gonçalves Marques**, Chefe de Divisão da Divisão de Ordenamento do Território e Serviços Municipais, disse que com base no relatório anterior em que havia uma definição de preços por metro quadrado para cada item, nomeadamente para o valor do terreno, o valor das construções, o valor da piscina, o valor dos espaços verdes e do campo de jogos e esse valor na última avaliação deu 460 mil euros, entendendo agora a Comissão, decorridos quase três anos, com a nova visita que lá foi feita, o imóvel está completamente degradado, quer as construções existentes, a piscina, os roubos dos equipamentos, tijolos de vidro que estavam dentro dos apartamentos, o chão, entendendo a comissão que da última avaliação até agora, decorridos estes três anos e o critério que a comissão usou foi uma depreciação da valorização das coisas que lá estavam em 20%, sendo que o valor foi 20% a menos em relação á última avaliação, tendo esse entendimento sido feito pelo valor que as coisas têm lá, pela diminuição do valor da área de construção que existe lá porque nada do que lá está se pode aproveitar, referindo a titulo de curiosidade que o valor para o terreno anda á volta de dois euros e qualquer coisa o metro quadrado e o valor dos imóveis e das construções e de todo o resto foi tudo depreciado 20% em relação á última, sendo apenas um critério, dado que nenhum dos elementos da Comissão é perito em avaliação imobiliária, no entanto como membros da Comissão é esse o seu critério.

- Presidente da Câmara Municipal de Nisa, Dr. **José Dinis Samarra Serra**, disse que fazendo uma apreciação idêntica, mas já acontecida em 2022 foi mais ou menos equivalente á das Finanças.

- Vereadora, Senhora **Ana Cecília Manteiga Carrilho**, sabendo que estes terrenos já andam há algum tempo em hasta publica e nunca havendo uma venda possível, independentemente da sua votação final, não concorda com venda de terrenos que sejam nossos, onde foi investido muito dinheiro, entendendo sim que fosse uma obra de qualidade da Câmara e que se investisse ali dinheiro como já se investiu em outras infraestruturas por achar que existe ali muito potencial para que a Câmara de hoje para amanhã tivesse ali uns recursos onde pudesse também ir buscar alguns valores, tanto no âmbito do turismo como também no âmbito da saúde, estando num Concelho envelhecido e essa seria uma aposta a ter em conta no nosso Concelho que é tão envelhecido, que seria pensarmos em algo para a saúde dos nosso idosos e também para os jovens, fazendo-se alguma coisa intergeracional que seria a aposta que a Câmara deveria fazer, no entanto nunca foi essa a premissa, nem) foi essa a

vontade do anterior executivo nem do atual e sim vender, será mais fácil, não podendo por isso deixar de dar a sua opinião enquanto Vereadora e munícipe.

“Declaração de voto (Vereadora Doutora Fernanda Maria Bizarro Policarpo)

A minha abstenção prende-se com o facto da problemática dos elementos de suporte à avaliação não me parecerem suficientes. Considero que um relatório de avaliação não deve ser apresentado aos eleitos apenas com duas páginas descritivas em que se refere o valor da primeira avaliação efetuada no dia 24 de março de 2023 e como pressuposto desta atual avaliação uma desvalorização de 20% em relação ao anterior valor do imóvel. Entendo que os serviços não terão os meios suficientes para efetuar a avaliação pretendida, contudo sendo e tratando-se de um imóvel com valor considerável em termos de área deve haver um cuidado maior na apresentação quer das peças decisórias ao executivo como na justificação de toda a avaliação.”

- Presidente da Câmara Municipal de Nisa, Dr. **José Dinis Samarra Serra**, disse querer felicitar o trabalho desenvolvido pelos nossos colegas em matéria, já é um processo continuado de avaliações e sobre avaliações que decorre daquilo que tem sido um prédio municipal que desde o seu início apresentou erros técnicos em termos daquilo que é infraestrutura edificada, não correspondendo aquilo que exigia a ser minimamente espaços considerados para qualquer unidade hoteleira, daí que qualquer proposta que decorra agora do aproveitamento daquela infraestrutura construída tenha de ter esse mesmo cuidado, estando certo que ao longo de todo o processo de avaliações sucessivas os nossos funcionários tiveram muitas dificuldades porque bem sabemos que aquele espaço que ali se encontra tem o seu valor, não apenas pelo sítio onde se encontra, pela proximidade ao Tejo, todas elas oportunidades que podem permitir desenvolver uma oferta complementar, uma oferta turística aquilo que o nosso território comporta, compreendendo perfeitamente que a avaliação seja difícil de mensurar, mas que se encontra muita próxima daquilo que é a avaliação tributária, ainda assim muito superior aquilo que vale o que vale, porque há um valor contabilístico do nosso inventário que se resume praticamente a 1/5 daquilo que se está aqui a falar, cada dia que passa aquela infraestrutura ao não ter aproveitamento é um ativo que continua a ser um ativo tóxico para o próprio Município, o Município não deve ter, independentemente daquilo que é hoje a posição relativamente às ofertas turísticas, não concordando totalmente com a Vereadora Ana Cecília relativamente ao que manifestou, não precisamos de gerir espaços, podendo ter espaços públicos e devemos tê-los, muito à semelhança daquilo que são os Concelhos ao nosso redor, mas não devemos ser nós a gerir-los, isto porque não temos essa capacidade em termos de gestão, podendo criá-los e concessioná-los, havendo muitos exemplos em nosso redor e que manifestamente são casos de sucesso e vão de encontro aquilo que vai procurar ser o nosso apoio ao empreendedorismo que se pretende consolidar no nosso território em oferta hoteleira e de restauração que é ficar turistas e visitantes por mais do que algumas horas.

Relativamente ainda aquele aspeto que mencionou a Vereadora Ana Cecília sobre a questão da unidade complementar intergeracional, uma unidade de saúde social, ou um híbrido de

situações, é da opinião que as termas são o sitio ideal para que tal aconteça porque a sobre dimensão daquele imóvel também aquando da sua construção provavelmente naquilo que foram estudos mal dimensionados naquilo que é a procura do serviço de termas no nosso território deveriam ter tido em consideração não apenas satisfazer a lacuna do espaço de dormitório que pudesse complementar a estadia daqueles que procuram as Termas como Unidade de Saúde, mas deveria ter tido em consideração naquela dimensão exagerada uma outra oferta de serviços de saúde, estando-se neste momento a trabalhar nesse mesmo sentido, um misto naquilo que foi referido, na dimensão intergeracional em casos muito específicos, mas também poder ser uma estrutura que comporte outra oferta de saúde para além das termas e que possa satisfazer o propósito de se ter uma infraestruturas megalómana mas ocupada e com características que possam aqui permitir não apenas sediar serviços e atrás dos serviços ter pessoas especializadas a conferir estas possibilidades, mas sobretudo ter um espaço digno utilizado para o efeito.

Manifestou também ter ficado muito agradado com a posição dos senhores Vereadores relativamente á sua manifestação de voto por ser um voto de confiança naquilo que se pretende ser o desenvolvimento económico do território e apraz-lhe estarem do lado da solução e não do problema.

PONTO Nº 2 – SSCP- Deliberação Nº 304/2025

Hasta Pública para alienação do edifício do Complexo Turístico do Rio Tejo – Fratel - Albergaria Penha do Tejo.

Tendo em conta o conteúdo da Informação/Proposta Nº 10699/2025, datada de 18 de dezembro de 2025, da Divisão Administrativa e Financeira e de acordo com a Deliberação de Câmara nº 300/2025 de 15/12, o Executivo Reunido aprova por Unanimidade, com 5 (cinco) votos a favor, Presidente da Câmara Municipal de Nisa, Dr. José Dinis Samarra Serra e Vereadores, Senhor João José Cabim Malpique Rufino, Doutora Fernanda Maria Bizarro Policarpo, Dr. José Leandro Lopes Semedo, e Senhora Ana Cecília Manteiga Carrilho, autorizar a alienação do imóvel, fixar as normas da hasta pública, com exceção do nº 3 do Artigo 18º, que deverá ser retirado das respetivas normas, a constituição do júri, conforme alínea g) do nº 1 do artigo 33º da Lei nº 75/2013 de 12/09, sendo o prazo para apresentação da proposta seja 20 dias a contar de 24/12/2025 e que a realização da hasta pública tenha lugar dia 13 de janeiro de 2026, pelas dez horas, na sala de reuniões do rés-do-chão do Edifício do Hospital Velho.

Intervenções:

- Vereador Senhor **João José Cabim Malpique Rufino**, disse estar plenamente de acordo, sugerindo que para além destes três sítios para fazer a divulgação da hasta pública, pudesse também ser divulgado no Jornal Linha de Elvas e se possível num jornal a nível Nacional.

- Vereadora, Doutora **Fernanda Maria Bizarro Policarpo**, disse que Gostava de colocar questões aos serviços uma vez que não tiveram intervenção em hastas anteriores, pelo que acredita que se verifique aqui o “copy past” de posições anteriores. Pelo que verificando que no artigo 15º no seu ponto 13 refere que no caso de não adjudicação de qualquer proposta ou a não apresentação de qualquer proposta poderá o município de Nisa promover um procedimento de venda do imóvel por via do ajuste direto. Esta é a sua primeira questão para

a qual gostava de resposta imediata e se na anterior hasta publica esta posição também estava prevista?

A Dr.^a **Vera Cristina Carrilho Grave**, do Gabinete Jurídico, Contencioso e Auditoria, referiu que relativamente a esta questão, o recurso ao ajuste direto está legalmente previsto no Decreto-Lei nº 280, pelo que na lei 75/2013, art.º 33º alínea g) diz que é competência da Câmara promover a alienação de bens até mil vezes a retribuição mínima, sendo que a questão de alienação de bens imóveis de domínio privado das Câmaras Municipais e isto acontece porque o Decreto-Lei nº 280 regula as vendas de bens imóveis do domínio público, do estado, dos institutos públicos e das Autarquias Locais e regula a venda dos bens do domínio privado, do estado e dos institutos públicos, deixa de fora as Autarquias locais, pelo que se constata que existe uma lacuna na lei relativamente a esta questão, indo socorrer-nos á Lei 75/2013, está lá a previsão leal e a competência para fazer essa alienação, no entanto nessa alínea g) diz lá, não exige recurso a hasta pública, dizendo na alínea a seguir que em bens de alienação superior a mil vezes a retribuição é que deve haver recurso a hasta pública, depreendendo-se daí que com o valor anterior a Lei 75/2013, não exige isso, contudo é seu pensamento e de acordo com vários pareceres da CCDR que leu, por obediência ao princípio da transparência e de todos os princípios inerentes á actividade administrativa, entende-se que não obstante o Decreto-Lei nº 280 deixar de fora as Autarquias Locais no que concerne a estas vendas de bens do domínio privado, por obediência a estes princípios entende-se que analogamente se se aplica ao estado então já que existe uma lacuna devemos também aplicar, sendo o entendimento que relativamente á tramitação se deva recorrer a isso, e reparando-se no Decreto-Lei nº 280, está previsto o recurso ao ajuste direto em caso de deserção de hastas públicas, estas hastas públicas, pelo menos desde 2020, que se tenha conhecimento houve 7 procedimentos, portanto o recurso ao ajuste direto é perfeitamente previsto na Lei, sendo que até uma determinada hasta pública não estava prevista esta alínea, sendo prevista na última hasta pública, porque foi feita esta proposta superiormente porque uma vez que já tinham havido outras em que o procedimento ficou deserto e uma vez que existe legalmente a possibilidade de recorrer e que há essa lacuna na lei e de acordo com pareceres da CCDR que se encontrou nesse sentido achou-se por bem alocar essa cláusula na última porque havendo essa lacuna e com recurso ao Decreto Lei nº 280 ficar previsto no próprio procedimento que em caso de deserção a Câmara reserva-se ou não no direito de recorrer ao ajuste direto.

- Vereadora, Doutora **Fernanda Maria Bizarro Policarpo**, disse que a posição do executivo para que se abrisse uma hasta publica era o não concordar com o ajuste direto, não era haver hasta publica, percebeu tudo isso, sabe a lei mas a sua questão neste momento é, há uma alínea que nos diz que no caso de não adjudicação de qualquer proposta, ou seja no caso de ninguém aparecer, ou a não apresentação de qualquer proposta poderá o Município de Nisa promover um procedimento de venda de imóvel por ajuste direto e isso foi o que nós dissemos que não queríamos.

Então tem uma proposta a fazer se for permitido, na sequência do que referiu e entendendo o poderá, mas considera que de facto a posição do executivo na última reunião foi de excluir na totalidade a possibilidade de ajuste direto e por isso pensa que não haverá mal algum em a alínea 3 do artigo 18º seja retirado da proposta e fazemos assim jus áquilo que foi a posição do executivo na última reunião, para evitarmos situações dúbias em relação a qualquer negociação.





- Vereadora, Senhora **Ana Cecília Manteiga Carrilho**, interveio, dizendo haver um ponto em que a Vereadora Fernanda tem razão, porque pediram esta reunião extraordinária devido à hasta pública, para que o procedimento entrasse como hasta pública, para ver se podia haver outros concorrentes ou não, sugerindo que se retirasse esse ponto que prevê o ajuste direto da proposta e continuar-se com o que está.

- Presidente da Câmara Municipal de Nisa, Dr. **José Dinis Samarra Serra**, disse que face a alguma dúvida que possa residir e existindo uma situação mais confortável da parte dos eleitos relativamente a um processo que sempre foi limpo, vamos considerar para efeito, do documento que foi apresentado pela Coordenadora Técnica Graça Paulo, que se retire a alínea nº 3, do artigo 18º.

PONTO Nº 3 –SEA – Deliberação Nº 305/2025
Aprovação em Minuta das Deliberações que antecedem.

A presente Minuta, depois de lida em voz alta aos Eleitos presentes foi aprovada por Unanimidade, para efeitos de eficácia externa imediata legalmente prevista, conforme o disposto nos nºs 3 e 4 do art.º 57º da Lei nº 75/2013 de 12 de setembro, pelo que poder-se-ão considerar aprovadas as Deliberações em Minuta, nos termos e para cumprimento do disposto no nº 3 do art.º 57º da Lei acima referida.

Encerramento da Reunião.

A presente Reunião Extraordinária da Câmara Municipal de Nisa foi devidamente encerrada pelo Presidente da mesma, para cumprimento do previsto e disposto na alínea p) do nº 1 do Artº 35º da Lei nº 75/2013, de 12 de setembro, quando eram 10h20.

Para constar e devidos efeitos, se lavrou a presente Ata, conforme o disposto no nº 1 do artº 57º da Lei nº 75/2013, de 12 de Setembro, é constituída por 07 folhas, devidamente numeradas e rubricadas e vai ser assinada nos termos do disposto no nº 2 do referido art.º 57º, pelo Presidente da Câmara Municipal de Nisa, Dr. José Dinis samarra Serra e por mim, António da Piedade Pimpão Crespim, Coordenador Técnico do Mapa de Pessoal por Tempo Indeterminado da Câmara Municipal de Nisa, da Secção de Expediente e Arquivo, que a elaborei na qualidade de Secretário.

O PRESIDENTE DA REUNIÃO,

(Dr. José Dinis Samarra Serra/ Pres.
CMNisa)

O COORDENADOR TÉCNICO,

(António da Piedade Pimpão Crespim/
Secretário)

MUNICÍPIO DE NISA – CÂMARA MUNICIPAL

Ata presente em Reunião Ordinária, realizada no dia

16 de março de 2026 e aprovada por: Maioria

- Favor: 4(quatro) votos (PS, CDU, PSD)

- Contra: 0 (zero) voto

-Abstenção: 1 (um) voto (PS)