



## ATA N.º 5/2024

### REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA DO DIA 26 DE FEVEREIRO DE 2024

No dia vinte e seis de fevereiro do ano de dois mil e vinte e quatro, nesta vila de Mesão Frio, no Edifício dos Paços do Concelho e salão nobre da Câmara Municipal, teve lugar a reunião extraordinária deste Órgão, convocada por deliberação da Câmara Municipal, na reunião do passado dia 20 de fevereiro.-----

Presentes os senhores, Paulo Jorge Peres Teixeira da Silva, Presidente da Câmara Municipal, que, nessa qualidade, abriu a reunião às catorze horas e trinta minutos, Manuel Fernando Mesquita Correia, Justina Alexandra de Sousa Teixeira (P.S.), Mário Luís Mendes de Sousa Pinto e Diogo Miguel Figueiredo Rocha, (MMMFM), Vereadores.

#### 1. ORDEM DO DIA:

##### **1. Aquisição de prédio urbano destinado à construção de até 32 habitações, no âmbito da Estratégia Local de Habitação de Mesão Frio:**

Sobre este assunto, subscrita pelo senhor Presidente da Câmara, foi presente a seguinte **PROPOSTA:**

“Como é sabido, o Município de Mesão Frio, após ver aprovada a sua Estratégia Local de Habitação, está a desenvolver uma candidatura ao Programa 1.º Direito, um Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, visando a promoção de soluções habitacionais para pessoas que vivem em condições habitacionais indignas e/ou não dispõem de capacidade financeira para suportar o custo do acesso a uma habitação adequada.

Para a prossecução deste objetivo, visando a construção, na freguesia de Mesão Frio (Santo André), de até 32 habitações, impõe-se a aquisição dos terrenos aptos e disponíveis para este fim e deparamo-nos com a sua escassez, agravada pelo pouco tempo de que dispomos para, em sede de candidatura, evidenciar a possibilidade da sua aquisição/disponibilidade.

Foi neste enquadramento que encetámos negociações com a gerência da empresa “Construções Armando Ferreira, Lda.”, (NIF: 501 817 620), com sede em Mesão Frio proprietária do prédio urbano (terreno para construção), sito no Pombal à Picota, freguesia de Mesão Frio (Santo André), inscrito na respetiva matriz sob o artigo 1013, com a área total de 5.315 m<sup>2</sup>, descrito na Conservatória do Registo Predial de Mesão Frio sob o n.º 918/20110415, com ótimas condições de localização, exposição solar e de construção.

Após aturadas negociações com o gerente da empresa proprietária, lográmos atingir o preço mínimo por que esta se dispõe a vender o referido prédio, de € 380.000 (trezentos e oitenta mil euros), nas condições que lhe apresentámos de salvaguarda do interesse da autarquia, a saber:

- O acordo dará lugar à assinatura, até ao final do corrente mês de fevereiro, do contrato promessa de compra e venda;
- A assinatura do contrato definitivo de compra e venda deverá ocorrer no prazo máximo de 6 meses, ficando, porém, condicionada à aprovação da candidatura que vai ser apresentada pela Câmara Municipal, ao Programa financiador;
- O pagamento integral do preço deverá ser efetuado aquando da assinatura do contrato definitivo;
- Na eventualidade de não ocorrer a aprovação da candidatura cessam para ambas as partes as obrigações assumidas, sem que haja lugar a indemnização.

Com relevância para a análise desta proposta, esclarece-se que, durante a fase que precedeu as negociações, foi, por nós, ordenada a avaliação do prédio, por dois peritos oficiais, cujas conclusões, anexo, foram objeto de análise pelos técnicos da autarquia, conforme informação, junta.

Nas condições expostas, tenho a honra de propor que a Câmara Municipal, no uso das competências estabelecidas na alínea g) do n.º 1 do artigo 33.º do Regime Jurídico das Autarquias Locais, aprovado em anexo à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, aprove a compra do identificado prédio urbano.” -----

**DELIBERAÇÃO:** Aprovada, por maioria, com os votos contra dos senhores vereadores Mário Sousa Pinto e Diogo Rocha, que apresentaram a seguinte **DECLARAÇÃO DE VOTO:**

“Pedimos no passado dia 20 que esta deliberação fosse adiada, porquanto entendemos necessário refletir sobre a Estratégia Local de Habitação (ELH) (ou o que dela nos é dado a saber) e sobre o alcance e justificação para esta decisão de aquisição de um terreno por parte da autarquia.

Fizemos no passado dia 20 algumas perguntas concretas sobre questões conexas com a execução da ELH, como o estado de alguns projetos adjudicados em Agosto do ano passado, sobre a ponderação dos terrenos em que se pretende construir e sobre a avaliação do valor dos mesmos, em suma sobre o desenvolvimento concreto da própria ELH.

Dissemos que era importante salvaguardar a decisão do Executivo, porque a decisão é de todos, independentemente do sentido de voto que cada um possa expressar.



O Senhor Presidente da Câmara não soube responder a essas questões porque aparentemente desconhecia dados concretos para o fazer, mas anuiu a adiar a deliberação para esta reunião extraordinária que hoje se realiza, porque - e disse-o - não quer que exista qualquer suspeição sobre esta decisão.

Mas de facto há muitas suspeitas sobre este negócio, sobre a ELH, sobre o interesse público de algumas das decisões que com a ELH se relacionam e sobre o desempenho de alguns dos intervenientes, externos e da autarquia.

Não se entende como num processo iniciado no mandato anterior, se guarda para a última da hora este tipo de decisões e se assumem este tipo de opções com tão pouco fundamento.

Afinal o que se fez nestes dois anos e quatro meses de mandato nesta matéria, para agora em cima do limite do prazo de candidatura se vir propor este negócio.

Parece-nos que nesta matéria, vimos sobretudo laxismo e interesses privados a sobreporem-se ao interesse público.

A legislação e o regulamento do 1º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação que se destina a pessoas ou agregados habitacionais que vivem em condições indignas estão consubstanciados na Portaria n.º 230/2018, de 17 de agosto que Regulamenta o Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, e, em execução do n.º 4 do artigo 63.º desse decreto-lei, define o modelo e os elementos essenciais para efeito da apresentação ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P. (*IHRU, I. P.*), das candidaturas à concessão de apoios ao abrigo desse programa.

A autarquia de Mesão Frio teve das primeiras ELH aprovadas da Região Norte e é estranhíssimo que o processo da mesma esteja ainda como está; há diversas autarquias que já têm edificações prontas ou quase e bastantes outras com processos já iniciados no terreno.

Na tomada de posse deste Executivo o Senhor Presidente da Câmara deu especial enfoque à ELH preconizando investimentos de mais de quatro milhões de euros.

A autarquia contratou serviços para assistência técnica ao processo da ELH em Junho de 2021 e também concretamente para apoio às candidaturas necessárias ao seu financiamento em Julho de 2022.

Em Agosto de 2023 o Senhor Presidente da Câmara adjudicou por ajuste direto duas prestações de serviços para elaboração de projetos no âmbito da ELH nas freguesias de Santo André e Vila Marim, visando a construção de até 52 fogos.

Ambos os contratos previam que esse serviço fosse efetuado no prazo de 180 dias.

Quando soubemos desses Ajustes Diretos requeremos informação sobre os mesmos, nomeadamente saber os terrenos onde se pretendiam edificar os fogos.

Foi-nos respondido a existência de um terreno municipal em Vila Marim. Sobre a freguesia de Santo André, a informação subscrita por um técnico municipal redundou num taxativo " não estou na posse de informação sobre mais terrenos".

Afinal estava.

A generosidade da elaboração de três projetos (por ajuste direto) com que a autarquia presenteou o autor da avaliação preponderante neste negócio não foi correspondida.

É uma avaliação muito jeitosa, mas que só favorece o vendedor.

Que por acaso é familiar do técnico municipal que o escolheu para elaborar os tais projetos generosos. E que amiúde, em nome do Senhor Presidente da Câmara o consulta para outros Ajustes Diretos.

É por isso "visita assídua" na autarquia.

A apreciação do terreno feita em Setembro de 2023, com base na metodologia do Código de Expropriações parece-nos tendenciosa, feita com o objetivo de maximizar o valor, desconsiderando o verdadeiro objeto de quem solicitou e pagou a avaliação.

Por acréscimo a outra avaliação contratada segue uma metodologia diversa o que inviabiliza comparações.

Estranha-se que não haja duas avaliações em cada um dos locais perspetivados, embora se perceba que provavelmente isso iria deixar o avaliador que prevaleceu numa situação complicada. Se tivesse tido o mesmo critério que seguiu na avaliação apresentada, por certo teria apresentado para a alternativa um valor perfeitamente absurdo.

De qualquer modo o preço por m<sup>2</sup>/ apresentado é obsceno e não se coaduna com o mercado ou com a realidade, apesar do crescente encarecimento dos preços.

De facto, o interesse municipal é uma miragem que pouco interessa a alguns.

Os últimos cinco mandatos têm nesta questão das obras, do urbanismo e dos materiais de construção um destacado denominador comum.

O anterior presidente permitiu tudo nesse particular, esses interesses instalados permitiam-lhe exercer melhor o poder e quiçá outras coisas mais.

O atual presidente - que tanto insiste em dizer-se diferente do seu antecessor - está afinal a tudo permitir para, nesta matéria, em nada ser diferente.

Esta deliberação que hoje o Executivo assume, revela a inépcia que a tornou possível, tal como a outras anteriores.

Apresentam-nos esta deliberação como uma inevitabilidade, mas a nós parece-nos um arranjo de ocasião.



Parece que há dois poderes nesta autarquia. O poder político e o poder dos interesses instalados.

Por vezes, muitas vezes, não se sabe quem tem mais poder.

Há vários exemplos concretos desta dualidade.

Releva disto tudo, em final, prevaricação.

Aparentemente, por ação de uns e por grosseira omissão de outros.

Esperamos para ver ainda, num futuro próximo, «se quem aparentemente não quis vender agora, vai vender daqui a algum tempo ao que agora foi vendedor».

Há uma frase famosa de Maquiavel que diz algo muito apropriado à presente decisão "São tão simples os homens e obedecem tanto às necessidades presentes, que quem engana encontrará sempre alguém que se deixa enganar." Votamos contra." -----

Também o senhor Presidente da Câmara apresentou a seguinte **DECLARAÇÃO DE VOTO:**

“Os Senhores Vereadores da oposição são useiros e vezeiros em lançar a suspeição de falta de transparência e de prossecução do interesse público nos importantes procedimentos levados a cabo por este executivo, com o apoio da maioria, nomeadamente no que aqui interessa - Estratégia Local de Habitação (ELH) do Município de Mesão Frio.

Fazem-no, porém, sem qualquer fundamentação válida que a suporte, como sucede, mais uma vez, e lamentavelmente, neste caso!

Aliás, não deixa de ser estranho que, alegando os Senhores Vereadores que pretendiam ver esclarecidas algumas questões antes de tomarem uma posição definitiva sobre o assunto, já venham munidos da respetiva “Declaração de Voto” antes de se abrir a discussão e de conhecerem todos os factos, pelo que, obviamente, a mesma declaração não refletirá o que se passou na reunião, nem tão pouco levará em linha de conta os esclarecimentos prestados, os quais, sublinhe-se, não foram por aqueles contrariados ou postos em causa.

Assim, dada a importância da matéria em discussão, importa registar para memória futura o seguinte:

O Conselho Diretivo do Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana - IHRU deliberou, em 26 de janeiro de 2022, aprovar a verificação da concordância da Estratégia Local de Habitação (ELH) do Município de Mesão Frio, com os princípios e regras do 1.º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, ao abrigo do n.º 8 do artigo 2.º da Portaria n.º 230/2018, de 17 de agosto, bem como aprovar a celebração do

Acordo de Colaboração com a Câmara Municipal de Mesão Frio, previsto no artigo 65.º do Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, na sua redação atual.

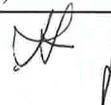
Nesse acordo, estabeleceu-se que do investimento total de 5.804.739,00 €, o IHRU financiaria o valor de 2.904.857,93 €, e o município a verba de 2.899.881,07 €, o que à partida seria um valor muito considerável, pelo que se procurou alternativas mais vantajosas para o município.

Entretanto, chegou ao nosso conhecimento o Programa de Apoio ao Acesso à Habitação do PRR, que prevê um financiamento a 100%, na decorrência do qual determinei que fossem encetadas as adequadas diligências para preparar candidaturas ao mesmo, tendo para o efeito contratado uma empresa de consultadoria em julho de 2022 para operacionalizar a ELH com a preparação, submissão e gestão das candidaturas ao Programa 1.º Direito. A partir desse momento, essa empresa foi reunindo comigo, com o Vice-Presidente e com os Serviços Municipais, para operacionalizar as candidaturas, tendo surgido alguns obstáculos que têm implicado a devida análise e adoção de mecanismos tendentes a ultrapassá-los.

A título de exemplo, a solução habitacional “S1.2 – Construção de novos fogos de habitação social municipal para realojamento de agregados em núcleos precários”, que seria a implementar no Bairro Moss, e que consistia na demolição das casas atuais e construção de 8 novas habitações, teve de ser abandonada em virtude de alguns residentes possuírem registos prediais comprovativos da titularidade dos respetivos prédios, quando o documento da ELH parte do princípio que nenhum morador é proprietário da sua quota.

Outro exemplo é a solução habitacional “S1.5 – Apoio financeiro à reabilitação de fogos de proprietários em situação habitacional indigna”, que seria a implementar na própria casa dos carenciados. Acontece que tais casas possuem vários problemas, uns relacionados com a própria legalidade da casa e outros com a titularidade. Acresce que o Programa 1.º Direito para estas soluções habitacionais parte do princípio de que os carenciados estão aptos a gerir um processo deste tipo, assumindo cada um a própria gestão da candidatura (contratando projetos, certificação energética e obras, recebendo e pagando diretamente a esses intervenientes) o que na prática não é exequível, infelizmente.

Para a Solução habitacional S1.1, que se impôs, - “Construção de Novos Fogos de Habitação Social Municipal para Realojamento de Agregados em Condição Habitacional Indigna em Santo André e em Vila Marim”, onde se concentra a maior parte do investimento para um total de 46 novos fogos, a ELH define na sua página 95



que são a implantar na freguesia de Mesão Frio e Vila Marim, tendo-se vindo a procurar prédios e projetistas que possibilitem a sua operacionalização.

Ao longo de todo este processo, que é dinâmico, foi necessário aguardar que os serviços de ação social do município atualizassem os 46 agregados a candidatar, porquanto, ocorreram dois falecimentos e 11 desistências, e foi necessário reestudar todo o concelho a este nível para se saber quantos agregados realmente iriam ser candidatados, e daí partir-se para a contratação dos projetos de execução e dos respetivos terrenos.

Nesses termos, em 2023 foram efetuados os dois concursos de consulta prévia com convite a 5 empresas para a elaboração dos projetos de execução que se encontram adjudicados e contratados.

Por sua vez, dos possíveis prédios, a escolha em Vila Marim recaiu num terreno já propriedade do município, e em Mesão Frio (Santo André) optou-se pelo terreno agora decidido, importando, porém, referir que este foi o último a ser considerado para o efeito.

De facto, antes deste, tentei negociar a aquisição de um outro prédio situado no lugar de Fundo de Vila e que poderia corresponder às necessidades do município.

Sucedo que o valor pedido pelo proprietário se fixou no montante de € 850.000,00, portanto, muito superior ao que aqui interessa, a que acresceu o facto da sua área exceder em muito a necessária e suficiente, sendo certo que o financiamento garantido pelo PRR apenas respeita à aquisição de terreno com a área estritamente necessário à implantação das habitações.

Por outro lado, ao valor de 850.000,00 € acresceria o custo para operação relativo à movimentação de terras (preparação do terreno) e construção de muros de suporte, o que não se verificará no prédio cuja aquisição foi hoje deliberada.

Posto isto, a verdade é que no decurso da presente reunião nada foi referido que pudesse pôr em crise a aprovação do seu ponto único da ordem de trabalhos.

Com efeito, em momento algum foi posto em causa o projetado valor pelo qual o município pretende adquirir o prédio urbano com vista à construção de fogos no âmbito da Estratégia Local de Habitação, bem como a sua aptidão para se concretizar tal desiderato.

Pelo contrário, foram expressamente reconhecidas no decurso da reunião, em particular pelo Senhor Vereador Diogo Rocha, as excelentes qualidades que o referido prédio oferece em termos de localização e de configuração.

Acresce que a avaliação aparentemente posta em causa pelos Senhores Vereadores, resultou de um procedimento de consulta prévia (quando poderia ter-se adotado o ajuste

direto), com prévia consulta preliminar ao mercado a fim de estabelecer o preço base, dirigida a peritos avaliadores de imóveis registados na Comissão do Mercado de Valores Mobiliários, bem como na lista oficial de peritos avaliadores da DGAJ – Distrito Judicial do Porto, com atividade no distrito de Vila Real.

Portanto, maior transparência não poderia haver!

Por outro lado, a eventual aquisição do prédio situado no lugar de Fundo de Vila e que poderia corresponder às necessidades do município, traduzir-se-ia, como se viu, num importante agravamento dos respetivos encargos.

A tudo isto os Senhores Vereadores da oposição, repete-se, respondem com infundadas e lamentáveis suspeitas de favorecimento e de falta de transparência, não indicando, sequer, uma única alternativa que fosse.

Para que não restem dúvidas, o presente procedimento obedeceu ao pertinente regime legal aplicável, e em obediência aos princípios pelos quais se deve reger a Administração Pública e/ou atividade administrativa, com total e evidente transparência. Atento o exposto, salvaguardado que está o princípio da prossecução do interesse público, só me restava aprovar a presente proposta por a mesma responder integralmente às necessidades ditadas pelo procedimento da Estratégia Local de Habitação em curso, sendo certo que a oposição não apresentou qualquer outra alternativa válida.

Finalmente, no que respeita ao debate de ideias e tomada de posições, da presente reunião retiro apenas o ensinamento do ensaísta Khalil Gibran:

«Aprendi o silêncio com os faladores, a tolerância com os intolerantes, a bondade com os maldosos; e, por estranho que pareça, sou grato a esses professores.» -----

## **2. APROVAÇÃO DA ATA, EM MINUTA, E ENCERRAMENTO DA REUNIÃO:**

E nada havendo mais a tratar, a Câmara deliberou, por unanimidade, aprovar a presente ata, nos termos e para os efeitos consignados no n.º 2 do artigo 34.º do decreto-lei n.º 4/2015, de 7 de janeiro, a qual vai ser assinada pelo senhor Presidente da Câmara e por mim, *Casimiro de Azeredo Pereira Norberto*, técnico superior com funções de secretário, que a elaborei. Seguidamente foi encerrada a reunião, quando eram quinze horas e quarenta e cinco minutos. -----

O Secretário da reunião



O Presidente da Câmara

