



Câmara Municipal de Castelo Branco

INFORMAÇÃO Nº.8042 de 20/05/2025

DEPARTAMENTO DE AMBIENTE, OBRAS E SUSTENTABILIDADE

ASSUNTO: Abertura de hasta pública para venda de prédio municipal, sito no Largo do Município em Castelo Branco, para construção de um Hotel 4 ou 5 estrelas.

- Artigo 16999 da freguesia de Castelo Branco e descrito na CRP de Castelo Branco sob o nº 12714

Presta-se a presente informação no seguimento de determinação do Sr. Presidente da Câmara Municipal.

A. Introdução

Considerando a centralidade, a visibilidade e a história do local e as preocupações decorrentes da necessidade de ser salvaguardado o interesse público e a qualidade do empreendimento referente à construção de um novo Hotel nos terrenos municipais do antigo Hotel de Turismo de Castelo Branco, e numa perspetiva de tal empreendimento poder vir a ser implementado por iniciativa de particulares, foi feita uma pré-ponderação para implementação de um procedimento de hasta pública para conceção, concessão do direito de superfície ou venda.

A.1. Enquadramento do terreno e condicionalismos urbanísticos a considerar em futuro projeto.

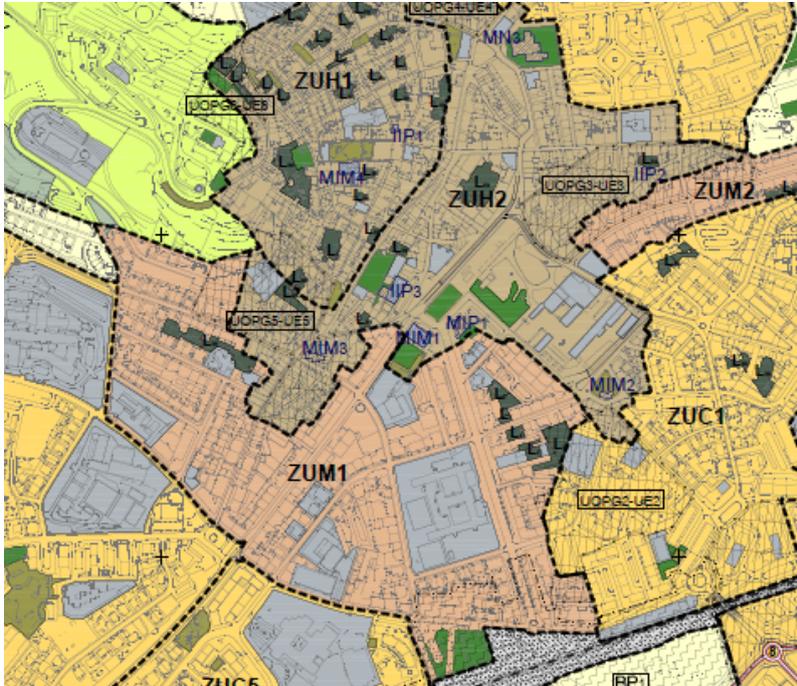
1º

O terreno em causa encontra-se abrangido pela Revisão do Plano Geral de Urbanização de Castelo Branco, plano municipal de ordenamento do território plenamente eficaz e que se encontra publicado no Diário da República, 2ª Série nº 73, de 14 de abril de 2025 a coberto do Aviso (extrato nº 10050/2025/2).

De acordo com a citada Revisão do Plano Geral de Urbanização de Castelo Branco verifica-se que terreno em causa é classificada como Zona Urbana - ZUH 2 – Casco urbano central, pelo que as condições de utilização e ocupação do solo se mantêm (cf. previsto no artigo 57º do Regulamento da revisão do PGU que a seguir se transcreve).



Câmara Municipal de Castelo Branco



Extrato da Revisão do PGU

Artigo 57.º

Disposições comuns e regime

1. – Os espaços turísticos são espaços de uso especial, destinados a empreendimentos turísticos com as suas tipologias legalmente definidas como tal como estabelecimentos hoteleiros, apartamentos turísticos e empreendimentos de turismo de habitação, devidamente enquadradas no âmbito, princípios, valores de ocupação e regimes da RPGUCB e das respetivas ZU, com exceção da prevista no ponto seguinte.
2. – **O estabelecimento hoteleiro proposto para o Largo da Devesa (ZUH 2), deverá cumprir os seguintes valores máximos de ocupação e de orientação construtiva:**
 - a) Número máximo de pisos acima da cota de soleira – 4;
 - b) $A_i \leq 1372 \text{ m}^2$, de acordo com a mancha definida na Planta de desdobramento da Planta de zonamento - D 16;
 - c) $A_c \leq 5500 \text{ m}^2$;
 - d) O piso térreo deverá prever uma passagem pedonal entre a Praça da Devesa e o jardim público situado no interior do respetivo quarteirão.
3. – Nos empreendimentos turísticos, exceto em casos devidamente justificados e reconhecidos pela CMCB, as instalações técnicas *dever-se-ão* localizar em cave.

Para além disso, verifica-se -se que o **prédio municipal em causa** (*atualmente afeto a estacionamento público e esplanada*) **está abrangido pela Zona Especial de Proteção ao edifício do ex. Governo Civil e da Caixa Geral de Depósitos (MIP - monumento de interesse público, Portaria n.º 630/2012, DR, 2.ª série, n.º 211, de 31-10-2012)** pelo que, qualquer intervenção, carece também de parecer prévio da CCDRC.



Câmara Municipal de Castelo Branco

O prédio em causa está inscrito na matriz sob o nº16999 e encontra-se descrito na Conservatória do Registo Predial de Castelo Branco sob o nº 12714.

Tem uma área de 2092,78 m2 e permite a construção de edificações com uma área máxima de implantação de 1372 m2, com uma área máxima de construção de 5500 m2 e com um máximo de 4 pisos acima da cota de soleira.

3º

O prédio em apreço apresenta as seguintes confrontações:

Norte - Rua pública e CGD; Sul - Rua Cadetes de Toledo, CMCB e outros; Nascente – Rua da Srª da Piedade; e Poente – Av. Nuno Álvares, CGD e outros.

O valor patrimonial tributário de acordo com a CPU é de 445.860,00 €, *sendo que se constata que o valor base na avaliação patrimonial que consta na CPU, considerou a potencialidade de implantação e de abc de 2092,78 m2 e não 1372m2 e 5500 m2 como é, respetivamente, permitido no pmoT em vigor para o local.*

A.2. Relativamente à hipótese de venda ou concessão do direito de superfície e respetivo prazo

Trata-se de opção que ultrapassa as competências destes serviços.

A decisão deve ser ponderada pelo executivo tendo em conta alguns aspetos que, salvo melhor opinião e entre outros, se destacam:

- As reservas que estão sempre subjacentes no espírito dos empreendedores privados tendo em conta os vultuosos investimentos que, a construção de um hotel e a instalação dos respetivos equipamentos e mobiliário, acarreta;
- Os riscos que tal decisão pode originar tendo em conta o interesse e oportunidade temporal da concretização do empreendimento; e,
- O encaixe financeiro que potencialmente poderá resultar da opção a tomar.

A.3. Relativamente ao procedimento

Qualquer que seja a opção que venha ser tomada, não subsistem quaisquer dúvidas que terá sempre que ser a coberto de um procedimento de hasta pública, sendo que face ao valor estimado terá de ser previamente submetida a decisão da Assembleia Municipal.

Neste contexto, e aparte a questão de se optar pela venda em posse plena ou a concessão dos terrenos em direito de superfície com prazo pré-estabelecido, poderão colocar-se 3 hipóteses, das quais iremos de seguida, e opinativamente, elencar um conjunto de vantagens e desvantagens:

Hipótese 1

Promover uma hasta pública em que o único critério de decisão é o financeiro.



Câmara Municipal de Castelo Branco

Vantagens:

- Mais rápido de concretizar;
- Não carece de nomeação de júri;
- É mais simples de resolver do ponto de vista administrativo, pois para além da publicitação e posterior receção dos pagamentos e da escritura, não carecerá de informações e atas de júri, nem de posterior proposta para deliberação do executivo.
- Os serviços já dispõem de experiência no lançamento deste tipo de procedimento;
- É menos suscetível de originar impugnações já que é público, transparente e decorre de licitação pública e testemunhável ao vivo por qualquer opositor ou interessado;
- O licitador vencedor é que assumirá os custos relacionados com o projeto a implementar e com a aprovação do mesmo pelas entidades que tutelam a matéria e que serão entre outras o Turismo de Portugal, IP e CCDRC (que detém atualmente as competências da Direção Regional da Cultura na apreciação de projetos urbanísticos a realizar em zona de proteção de imóvel classificado) e, bem assim, do tempo que exigirá a obtenção de tal parecer vinculativo, sendo que admite-se que tal parecer salvaguardará as questões de qualidade arquitetónica e de enquadramento urbanístico do projeto do empreendimento, tendo em conta também, e como é óbvio, o cumprimento das diretrizes regulamentares do PP da Zona Histórica e Devesa de Castelo Branco, PMOT plenamente eficaz ou da Revisão do PGU, caso este entre entretanto em vigor;
- A Câmara Municipal poderá, se assim considerar oportuno, e numa 1ª Instância, emitir um parecer opinativo que poderá eventualmente, ser transmitido à CCDRC, quando do pedido de parecer àquela entidade.

Desvantagens:

- A Câmara Municipal não terá poder decisório sobre a qualidade arquitetónica e de enquadramento urbanístico do projeto do empreendimento, capacidade essa que será sempre relativa pois dependerá do critério de um júri independente e do parecer vinculativo da CCDRC.

Hipótese 2

Promover uma hasta pública em que serão adotados 2 critérios de decisão, sendo um relativo à capacidade financeira e outro relativo à qualidade arquitetónica e de enquadramento urbanístico do projeto do empreendimento.

Vantagens:

- A Câmara Municipal terá mais poder decisório sobre a qualidade arquitetónica e de enquadramento urbanístico do projeto do empreendimento, capacidade essa que, todavia, será sempre relativa pois dependerá do critério de um júri independente e do parecer vinculativo da CCDRC.

Desvantagens:

- Menos rápido de concretizar;



Câmara Municipal de Castelo Branco

- Carece de nomeação de júri;
- Impõe uma submissão de todas as propostas (estudo prévios) apresentadas à CCDRC, para que as que não obtenham o parecer favorável vinculativo daquela entidade, sejam de imediato excluídas do concurso e não sigam para apreciação do júri. *(Nota: realça-se sobre este aspeto que a não exclusão do concurso de propostas que venham a ser posteriormente alteradas na sequência do parecer da DRCC, poderá originar impugnações e litigâncias futuras e, em último caso, a necessidade de anulação do concurso e dos atos e decisões subsequentes a tal concurso.*
- É mais complexo de resolver do ponto de vista administrativo, pois para além da publicitação e posterior receção dos pagamentos e da escritura, carecerá de informações, pedido de parecer a entidades externas e atas de júri, e de posterior proposta para deliberação do executivo.
- Os serviços não dispõem de experiência no lançamento deste tipo procedimento;
- Dadas as complexidades que envolvem os futuros procedimentos de análise, considera-se imperioso que a elaboração do caderno de encargos e os avisos de publicitação da hasta pública sejam realizados por juristas com o apoio dos serviços de contratação pública e, se assim for entendido por conveniente, com o apoio dos serviços técnicos de urbanismo e obras particulares;
- Impõe a apresentação das propostas por carta fechada com abertura em ato público.

Hipótese 3

Promover uma hasta pública em que o único critério de decisão é o financeiro submetendo à licitação a obrigatoriedade de cumprimento de um projeto para o novo Hotel, fornecido pela Câmara Municipal que teria de ser seguida obrigatoriamente pelo licitante ganhador, sob pena de poder ser posta em causa a opção tomada, por alteração posterior de condições que não foram consideradas no procedimento de hasta pública.

Vantagens:

- Após a elaboração do projeto não carece de nomeação de júri a realização da hasta pública;
- Impõe a apresentação de propostas em carta fechada com abertura em ato público.
- Os serviços já dispõem de experiência no lançamento deste tipo procedimento;
- É menos suscetível, na fase de hasta pública, de originar impugnações já que é público, transparente e decorre de licitação pública e testemunhável ao vivo por qualquer opositor ou interessado;
- O município garantirá previamente a aprovação do projeto a implementar pelas entidades externas, designadamente do Turismo de Portugal, IP e da CCDRC;
- A Câmara Municipal terá mais poder decisório sobre a qualidade arquitetónica e de enquadramento urbanístico do projeto do empreendimento, capacidade essa que, todavia, será sempre relativa pois haverá sempre que ter em conta o parecer vinculativo da CCDRC.

Desvantagens:



Câmara Municipal de Castelo Branco

- Procedimento muito mais demorado, uma vez que impõe a prévia realização de um concurso público de conceção e elaboração de projeto para a construção do novo hotel e impõe uma submissão de todas as propostas (estudo prévios) apresentadas à CCDRC, para que as que não obtenham o parecer favorável vinculativo daquela entidade, sejam de imediato excluídas do concurso (relativo ao projeto) e não sigam para apreciação do júri (*Nota: realça-se sobre este aspeto que a não exclusão do concurso de propostas que venham a ser posteriormente alteradas na sequência do parecer da CCDRC, poderá originar impugnações e litigâncias futuras e, em último caso, a necessidade de anulação do concurso e dos atos e decisões subsequentes a tal concurso*);
- E suscetível de se prolongar no tempo por reclamações de concorrentes ao concurso de conceção e elaboração do projeto.
- Procedimento mais oneroso para o erário público; e,
- Procedimento que, potencialmente, poderá afastar potenciais interessados por o projeto a implementar não se enquadrar no modelo de gestão dessas empresas e, desse modo, prejudicar o erário público em termos de encaixe financeiro.

B. Apreciação

Perante estes cenários, somos de opinião, que o mais favorável é o primeiro, ou seja:

Promover uma hasta pública em que o único critério de decisão é o financeiro.

Assim sendo,

Caso se opte por promover uma hasta pública em que o único critério de decisão é o financeiro, e salvo melhor opinião, julga-se que para garantir-se que a futura venda ou concessão é efetivamente para a construção de um novo Hotel e , em simultâneo, para se evitarem especulações julga-se também que, tal como fizemos na conceção de outras hastas públicas recentes e relacionadas com a venda de terrenos para construção de equipamentos de utilização coletiva, sejam bem definidos nos avisos/editais, os prazos impostos e respetivas penalizações em casos de incumprimentos, quer para o futuro licenciamento da obra junto da autarquia e das entidades exteriores ao Município e que, por força legal, se tenham de pronunciar, quer para o início da obra, quer para a sua finalização.

Neste contexto, para determinar o valor base para tal hasta pública, foi promovida a avaliação do prédio em causa por perito independente e registado na CMVM.

Anexa-se o relatório de avaliação que, para o efeito, foi elaborado pelo Sr. Eng.º Adelino de Matos Rafael, perito registado na CMVM sob o nº PAI/2016/0051.



Câmara Municipal de Castelo Branco

Anexa-se ainda à presente informação uma proposta de minuta do Edital de publicitação da hasta pública com indicação do valor base, das formas de pagamento ao Município de Castelo Branco, dos prazos e penalizações/consequências em caso de incumprimento dos prazos estipulados.

C. Conclusão

Em face do exposto, tendo em conta os considerandos feitos em tal relatório e caso superiormente se considere de interesse a venda do terreno em causa, prédio que está inscrito na matriz sob o nº16999 e que se encontra descrito na Conservatória do Registo Predial de Castelo Branco sob o nº 12714, julga-se que o valor base para a realização da hasta pública deverá assim ser **de 1.000.000,00 € (um milhão de euros)**.

Considerando finalmente a indicação que me que me foi dada pela Sr.^a Diretora do DAG, **a proposta de alienação do prédio em causa terá de ser submetida a decisão da Assembleia Municipal**, órgão competente, nos termos do disposto no artigo 25º, nº1, i) da Lei 72/20163, de 12 de setembro, uma vez que o valor proposto é superior a 870.000 € ou seja é superior a 1000 vezes o RMMG (870,00€).

À consideração superior,

Diretor de Departamento

Luís Alfredo Cardoso Resende

Anexos:

- Relatório de Avaliação
- Minuta do Edital com indicação das condições de pagamento, dos prazos e penalizações e consequências em situações de incumprimento

lresende