

Câmara Municipal de Óbidos		358
Ata nº. 24	Reunião extraordinária de 18.11.2014	

ATA DA REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA DA CÂMARA MUNICIPAL DE ÓBIDOS, REALIZADA NO DIA 14 DE NOVEMBRO DE 2014

--- Aos 18 dias do mês de novembro do ano de 2014, no salão nobre dos paços do concelho, reuniu extraordinariamente a Câmara Municipal de Óbidos com a presença de Humberto da Silva Marques, Bernardo José Fernandes Rodrigues, Pedro José de Barros Félix, Telmo de Sousa Félix, Celeste Maria Ferreirinho Afonso, Ana Maria Ramos de Sousa e José Carlos Ribeiro Capinha, respetivamente Presidente e Vereadores. -----

--- Encontravam-se ainda presentes: Cecília Lourenço - Chefe de Divisão Administrativa e Financeira, Rui Vargas - Adjunto do Presidente da Câmara e Anabela Batista - Consultora Jurídica.-----

--- Pelas 11 horas e 9 minutos o Presidente da Câmara declarou aberta a reunião, tendo-se entrado de imediato no 1º ponto da ordem de trabalhos: -----

--- 339. **AQUISICÃO DE LOTES DO PARQUE TECNOLÓGICO:** - Foi presente a informação com o teor seguinte: - «ASSUNTO: **Aquisição de lotes do Parque Tecnológico de Óbidos, à Óbidos Criativa, EM**-----

1 – Em reunião de 31 de outubro de 2014 a Câmara Municipal de Óbidos (CMO) tomou conhecimento da comunicação da “Óbidos Criativa, E.M.” (OC) de que havia colocado à venda através de *negociação, com publicação prévia de anúncio*, um conjunto de lotes, correspondentes à 1.ª fase do Parque Tecnológico de Óbidos (PTO) – (cfr. documento 1) -----

Localização	Artigo	Lote	Área total	Valor
101210 - SANTA MARIA, SÃO PEDRO E SOBRAL DA LAGOA	U-3781	1	3914	101 683,11 €
101210 - SANTA MARIA, SÃO PEDRO E SOBRAL DA LAGOA	U-3783	2	3868	100 488,06 €
101210 - SANTA MARIA, SÃO PEDRO E SOBRAL DA LAGOA	U-3785	3	4918	127 766,36 €
101210 - SANTA MARIA, SÃO PEDRO E SOBRAL DA LAGOA	U-3787	4	3868	100 488,06 €
101210 - SANTA MARIA, SÃO PEDRO E SOBRAL DA LAGOA	U-3789	5	4291	111 477,32 €
101210 - SANTA MARIA, SÃO PEDRO E SOBRAL DA LAGOA	U-3793	8	3266	84 848,50 €
101210 - SANTA MARIA, SÃO PEDRO E SOBRAL DA LAGOA	U-3795	9	1831	47 568,16 €
101210 - SANTA MARIA, SÃO PEDRO E SOBRAL DA LAGOA	U-3797	10	2130	55 335,98 €
101210 - SANTA MARIA, SÃO PEDRO E SOBRAL DA LAGOA	U-3799	11	2000	51 958,67 €
101210 - SANTA MARIA, SÃO PEDRO E SOBRAL DA LAGOA	U-3801	12	1717	44 606,51 €
101210 - SANTA MARIA, SÃO PEDRO E SOBRAL DA LAGOA	U-4089	13	2365	61 441,12 €
101210 - SANTA MARIA, SÃO PEDRO E SOBRAL DA LAGOA	U-3803	15	3974	103 241,87 €
101210 - SANTA MARIA, SÃO PEDRO E SOBRAL DA LAGOA	U-3805	16	1252	32 526,12 €
101210 - SANTA MARIA, SÃO PEDRO E SOBRAL DA LAGOA	U-3809	18	1252	32 526,12 €
101210 - SANTA MARIA, SÃO PEDRO E SOBRAL DA LAGOA	U-3811	19	1658	43 073,73 €
101210 - SANTA MARIA, SÃO PEDRO E SOBRAL DA LAGOA	U-3813	20	1728	44 892,29 €
101210 - SANTA MARIA, SÃO PEDRO E SOBRAL DA LAGOA	U-3815	21	1269	32 967,77 €

2 – Foram apresentados os seguintes fundamentos para a decisão, constantes da deliberação do Conselho de Administração, que se junta como documento 2, onde são igualmente indicados as condições de venda e o critério de fixação do preço: -----

“A firma “Óbidos Criativa, E.M.” (OC), tal como hoje se apresenta, é o resultado da fusão por incorporação (transferência global de património) da “Óbidos Património – Gestão e Produção de Actividades e Equipamentos Culturais, Educação e Projectos de Valorização Turística, E.E.M.” na incorporante “Óbidos Requalifica – E.E.M.”-----

Câmara Municipal de Óbidos		359
Ata nº. 24	Reunião extraordinária de 18.11.2014	

Ao longo do período de existência de actividade empresarial local no Município de Óbidos, foi necessário proceder a alterações, a última das quais decorrente da alteração legislativa prevista na Lei n.º 50/2012, de 31 de Agosto. -----

O objecto social da empresa, face às necessidades que, hoje, visa garantir, afastou-se do que anteriormente se havia justificado na “Óbidos Requalifica, E.E.M.”, nomeadamente no que respeita à aquisição, gestão e venda de património imobiliário e que, à data, justificou a aquisição de terrenos que foram urbanizados e objecto de loteamento que actualmente integra o “Parque Tecnológico de Óbidos” (PTO). -----

A criação através de entidade empresarial local do PTO e manutenção dos lotes constituídos na propriedade da OC resultam de vicissitudes várias, decorrentes respectivamente da necessidade de acesso a financiamento FEDER e da posterior crise económica e financeira de carácter global. -----

Os custos extraordinários que presentemente a OC tem, resultado das despesas decorrentes do empréstimo contraído para a infraestruturação do PTO, à data pela “Óbidos Requalifica, E.E.M.”, impõe que sejam executadas as receitas previstas pela venda dos lotes constituídos. -----

É indispensável para os resultados operacionais da OC concretizar a venda dos lotes, objetivo último da missão que lhe foi entregue à data pelo Município de Óbidos, obtendo assim de recursos financeiros para a liquidação do financiamento bancário celebrado junto do Banco Barclays. -----

Não obstante o mercado actual não ser o mais favorável à aquisição de lotes para construção, ainda que de investimento, sabendo que o Município de Óbidos pretende constituir-se como um pólo para a atracção e fixação de população com elevados níveis de qualificação, criatividade e empreendedorismo, bem como contribuir para o aumento dos níveis de qualificação, criatividade e empreendedorismo da população residente, o PTO constitui-se como um pilar essencial desta estratégia, atraindo e fixando empresas de base tecnológica, no sector das indústrias criativas, através da oferta de condições privilegiadas para a inovação, o seu crescimento e a sua competitividade; -----

O PTO foi constituído através da emissão, por parte da Câmara Municipal de Óbidos, do alvará de loteamento n.º 1/2008, inscrito na matriz predial da freguesia de Santa Maria no Serviço de Finanças de Óbidos e registado na Conservatória do Registo Predial de Óbidos; -----

A Óbidos Criativa, EM é a entidade proprietária dos lotes do loteamento denominado por “Parque Tecnológico de Óbidos” (PTO).” -----

3 – A venda foi publicitada em conformidade com os anúncios que se juntam como documento 3

4 – Terminado o prazo publicitado, veio a OC informar que não foram formalizadas propostas de aquisição – cfr. documento 4 -----

5 – Com efeito, a propriedade dos lotes pela OC resulta de circunstâncias várias, nomeadamente do facto de o Município de Óbidos à data, não ser entidade elegível a financiamento – QREN – e, por esse motivo, o loteamento ter sido promovido por entidade criada para o efeito, mas também pela sequente crise generalizada dos mercados que impediram que os lotes se comercializassem e, conseqüentemente, que a empresa recuperasse as despesas com o investimento. -----

6 – Acresce que, existe informação onde se conclui que a OC terá dificuldade em cumprir o plano de financiamento resultante do contrato de empréstimo celebrado para pagamento da 1.ª fase das infraestruturas do PTO, em consequência do referido, e que conduz a que os resultados da empresa sejam desvirtuados e a sua tesouraria asfixiada. -----

7 – Assim, tendo sido decisão do Município de Óbidos, em 2007, a promoção do PTO, sendo sua atribuição legal a promoção do desenvolvimento conforme alínea m) do n.º 2 do artigo 23.º da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, e não se encontrando, presentemente, a OC dotada de objecto enquadrador para continuação da gestão e venda deste património imobiliário, poder-se-á admitir a aquisição dos lotes pelo Município de Óbidos, reunidas que estejam as condições legais para o efeito. Nesta conformidade, foi solicitada a emissão de parecer aos consultores jurídicos da CMO, que emitiram o documento que se junta e se submete para apreciação e decisão – cfr. documento 5. -----

Câmara Municipal de Óbidos		360
Ata nº. 24	Reunião extraordinária de 18.11.2014	

8 – Mais se informa que a construção do PTO pela, então, Óbidos Requalifica, EEM, implicou a contratação de empréstimo sob a forma de mútuo (cfr. documento 6, que se anexa), em 14 de maio de 2009, com a finalidade de “pagamento da 1.ª fase das infra-estruturas do PTO”, no valor de € 1.500.000 (um milhão e quinhentos mil euros), com o BARCLAYS BANK PLC, dos quais se encontrarão em falta, em 01-01-2015, a quantia de € 473.273,86 de capital e € 9.473,96 de juros, conforme simulação de plano de rendas que se junta como documento 7. -----

9 – Contactado o BARCLAYS BANK PLC, para aferir da possibilidade de ser cedida a posição contratual da OC no citado contrato de empréstimo, foi o Município de Óbidos informado de que existe disponibilidade para o efeito, conforme comunicação anexa como documento 8, assegurando-se as seguintes condições pelo Município:-----

(i) Assegurar as regras de competência da aprovação da cessão;-----

(ii) Ser dado cumprimento aos requisitos da lei dos compromissos;-----

(iii) Ser obtido um visto do Tribunal de Contas;-----

(iv) O contrato ser outorgado com termo de autenticação, dado não ser possível obter a subscrição da livrança em branco pela Câmara Municipal;-----

A este respeito informa-se que a transmissão da posição contratual da OC no citado empréstimo para o Município deverá ser sujeita a prévia aprovação da Assembleia Municipal, em obediência ao previsto na alínea f) do n.º 1 do artigo 25.º da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, que estabelece a competência para a autorização da contratação de empréstimos, e respeitado o previsto no n.º 2 do mesmo artigo.-----

Para o efeito, junta-se, desde já, mapa demonstrativo da capacidade de endividamento do município, elaborado ao abrigo do artigo 52.º da Lei n.º 73/2013, de 2 de setembro, cujos limites nada alteram com a presente proposta, em virtude de a dívida total do município já incluir a das entidades participadas, no presente caso a da OC. Como se pode constatar pela análise do quadro junto como documento 9, a CMO tem e mantém uma margem disponível por utilizar de € 3.304.187,972.-----

Junta-se igualmente cópia dos relatórios de apreciação das propostas apresentadas no âmbito do processo de contratação inicial do empréstimo, decisão de adjudicação e autorização da Câmara Municipal para o efeito – documento 10 – permitindo assim aferir as entidades bancárias consultadas e condições propostas.-----

Quanto à Lei dos Compromissos, atendendo a que foi prevista verba na proposta de orçamento municipal para 2015, já aprovado pela CMO e submetido a autorização da Assembleia Municipal, a assunção do compromisso correspondente à despesa de 2015 ocorrerá em janeiro de 2015, com contracção de dívida para 2016, após cálculo dos Fundos Disponíveis do mês de janeiro.-----

Foi considerado no Orçamento municipal para 2015 a seguinte despesa:-----

- Amortização de capital (2015 I 2) – média de 26.000€/mês, no total de 312.000€ para 2015-----

- Juros (0103/0301030207) – média de 2.000€/mês, no total de 24.000€ para 2015.-----

- Total da prestação mensal – média de 28.000€/mês-----

Para 2016, os valores mensais preveem-se idênticos, durante 7 prestações. Os valores considerados foram arredondados para cima, pelo que poderão sofrer ajustamentos de acordo com as taxas de juro em vigor a cada momento e com os valores corretos (ao cêntimo) das amortizações.-----

Foi ainda considerada a seguinte previsão de despesa:-----

Aquisição de lotes – 701.889,77€ - o montante de 360.000€ para 2015 (2008 I 6) e os restantes 341.889,77€ para 2016.-----

10 – Em face do exposto, e considerando que o valor pelos quais os lotes foram colocados à venda é o adequado, **submete-se à apreciação da Câmara a aquisição dos lotes identificados no ponto n.º 1 da presente informação**, em cumprimento de superiores instruções, nos termos e com os fundamentos indicados no parecer dos consultores jurídicos – cfr. documento 5 –, pelo valor de € 1.176.889,75 (um milhão cento e setenta e seis mil oitocentos e oitenta e nove euros e setenta e cinco cêntimos), e nas seguintes condições:-----

Câmara Municipal de Óbidos				361
Ata nº. 24		Reunião extraordinária de 18.11.2014		
Localização	Artigo	Lote	Área total	Valor
101210 - SANTA MARIA, SÃO PEDRO E SOBRAL DA LAGOA	U-3781	1	3914	101 683,11 €
101210 - SANTA MARIA, SÃO PEDRO E SOBRAL DA LAGOA	U-3783	2	3868	100 488,06 €
101210 - SANTA MARIA, SÃO PEDRO E SOBRAL DA LAGOA	U-3785	3	4918	127 766,36 €
101210 - SANTA MARIA, SÃO PEDRO E SOBRAL DA LAGOA	U-3787	4	3868	100 488,06 €
101210 - SANTA MARIA, SÃO PEDRO E SOBRAL DA LAGOA	U-3789	5	4291	111 477,32 €
101210 - SANTA MARIA, SÃO PEDRO E SOBRAL DA LAGOA	U-3793	8	3266	84 848,50 €
101210 - SANTA MARIA, SÃO PEDRO E SOBRAL DA LAGOA	U-3795	9	1831	47 568,16 €
101210 - SANTA MARIA, SÃO PEDRO E SOBRAL DA LAGOA	U-3797	10	2130	55 335,98 €
101210 - SANTA MARIA, SÃO PEDRO E SOBRAL DA LAGOA	U-3799	11	2000	51 958,67 €
101210 - SANTA MARIA, SÃO PEDRO E SOBRAL DA LAGOA	U-3801	12	1717	44 606,51 €
101210 - SANTA MARIA, SÃO PEDRO E SOBRAL DA LAGOA	U-4089	13	2365	61 441,12 €
101210 - SANTA MARIA, SÃO PEDRO E SOBRAL DA LAGOA	U-3803	15	3974	103 241,87 €
101210 - SANTA MARIA, SÃO PEDRO E SOBRAL DA LAGOA	U-3805	16	1252	32 526,12 €
101210 - SANTA MARIA, SÃO PEDRO E SOBRAL DA LAGOA	U-3809	18	1252	32 526,12 €
101210 - SANTA MARIA, SÃO PEDRO E SOBRAL DA LAGOA	U-3811	19	1658	43 073,73 €
101210 - SANTA MARIA, SÃO PEDRO E SOBRAL DA LAGOA	U-3813	20	1728	44 892,29 €
101210 - SANTA MARIA, SÃO PEDRO E SOBRAL DA LAGOA	U-3815	21	1269	32 967,77 €

- Transmissão para o Município de Óbidos da posição contratual da Óbidos Criativa, EM, antes Óbidos Requalifica – EEM, na qualidade de mutuária, no contrato de empréstimo sob a forma de mútuo para financiamento da 1.ª fase das infra-estruturas do Parque Tecnológico de Óbidos, assumindo este a responsabilidade pelo pagamento das prestações em dívida a 1 de janeiro de 2015, em conformidade com o documento em anexo – total de € 482.747,82 (amortização e juros);-----

- Pagamento à Óbidos Criativa, EM, da quantia remanescente € 694.141,95 (que resulta da diferença entre o valor de aquisição dos lotes e o montante em dívida do empréstimo) em 24 prestações mensais e sucessivas, de € 29.354,35 cada em 2015, no total de € 352.252,18 e prestações mensais de € 28.490,81, no total de € 341.889,77, em 2016 – ver nota*-----

- A presente proposta prevê a não celebração de contrato-programa com a Óbidos Criativa e o Município de Óbidos, com atribuição de subsídio à exploração no biénio 2015/2016, conforme explicitado no parecer junto como documento n.º 5.-----

- A decisão de aquisição nos termos supra exposto, carece ainda de:-----

nota*: A última prestação de 2015 deve ter um acerto de -0.02€ (29.354,33€) e a última prestação de 2016 deve ter um acerto de +0.05€ (28.490,86€).-----

- Autorização prévia da Assembleia Municipal para assunção de encargos plurianuais ao abrigo do previsto na alínea c), n.º 1 do artigo 6.º da Lei n.º 8/2012, de 21-02 – LCPA, e artigo 11.º do DL 127/2012, de 21-06, nos termos supra expostos;
- Autorização da Assembleia Municipal por se tratar de bem imóvel de valor superior a 1000 a RMMG – € 485.000,00 – fixando as respetivas condições gerais, nos termos previstos no art.º 25º, n.º. 1, alínea i), da Lei n.º 75/2013, de 12-09
- Visto prévio do Tribunal de Contas, por se tratar de ato a celebrar pelo Município cuja despesa e encargos associados excede o valor de € 350.000,00, nos termos do art.º 46º, n.º 1, alíneas b) e c) e do art.º 48º da Lei de Organização e Processo do Tribunal de Contas (Lei n.º 98/97, de 26/08, e sucessivas alterações) e do art.º. 144º do Orçamento de Estado para 2014 (Lei n.º. 83-C/2013, de 31/12) e proposta de Orçamento de Estado para 2015.

A Chefe de Divisão Administrativa e Financeira, Cecília de Jesus da Costa Lourenço». -----

--- O presidente da câmara começou por referir que ao longo das últimas duas reuniões de Câmara e também na última sessão da Assembleia Municipal tem vindo a dar bastantes

Câmara Municipal de Óbidos		362
Ata nº. 24	Reunião extraordinária de 18.11.2014	

esclarecimentos sobre esta matéria, tendo sido junto à presente proposta de aquisição parecer jurídico, o qual veio auxiliar no enquadramento do procedimento a seguir, sendo absolutamente esclarecedor da matéria em causa. Nesta medida perguntou se há questões a colocar. -----

--- A vereadora Ana Sousa perguntou por que o prazo de publicitação de venda dos lotes foi tão curto, uma vez que o aviso foi publicado a 24 de outubro e o prazo para a entrega das propostas foi dado até ao dia 7 de novembro, o que considerou insuficiente.-----

--- O vereador Bernardo Rodrigues perguntou por que não foi ouvido o Conselho Estratégico sobre uma questão tão importante como esta e, perguntou também, o que tinha sido feito mais para tentar arranjar uma outra solução, como, por exemplo, entregar lotes ao banco para amortizar a dívida.-----

Perguntou ainda o que está a pensar fazer-se ou o já foi feito para encontrar uma solução definitiva para tentar melhorar os resultados da Óbidos Criativa, uma vez que apresentou resultados negativos.-----

Acrescentou que a Câmara tem vindo a fazer um esforço para reduzir o peso das despesas correntes e perguntou se esse esforço também é correspondido pela empresa municipal. ----

O vereador Bernardo Rodrigues disse que deveria ser feito um estudo global e de fundo do que se pretende da Óbidos Criativa para o futuro, designadamente as funções que fazem mais sentido serem feitas pela empresa e as que poderão ser desenvolvidas pelo Município.

--- O vereador Telmo Félix referiu que é notório o esforço da Câmara em reduzir as despesas do Município, mas parece que esse esforço não está a ser acompanhado pela Óbidos Criativa. Perguntou se há algum plano dos pagamentos em atraso e se será de forma faseada. -----

--- O presidente da câmara respondeu que esta decisão não passa pela esfera do Conselho Estratégico, que é um órgão meramente consultivo para olhar para o futuro, não numa perspectiva de gestão, mas numa perspectiva de visão do que deve ser a Óbidos Criativa. ----

O sr. presidente continuou esclarecendo que a Óbidos Requalifica foi “empurrada” para fazer o investimento e a contratualizar um empréstimo. A empresa municipal, hoje Óbidos Criativa, está com um encargo anual de cerca de 300 mil euros, só com pagamentos por conta do empréstimo, o que não é justo que a Óbidos Criativa seja colocada refém de uma exigência do seu único acionista, cuja fusão das duas empresas municipais a desviou para esta ação de gestão e venda dos lotes do Parque Tecnológico.-----

O histórico da gestão da O.C., mesmo ainda enquanto Óbidos Património, antes do processo de fusão, dá a perceber aquilo que foi e o que é a despesa corrente da empresa. À medida que as receitas foram diminuindo, fruto das circunstâncias do país, a empresa tem vindo a ajustar-se na redução de despesas. -----

Nas contas de 2013 o resultado líquido do exercício não foi negativo, mas tenderá para isso caso não se liberte dos encargos financeiros, porque chegará a altura em que não poderá reduzir mais despesa e não consegue fazer subir as receitas devido à conjuntura económica existente.-----

O resultado líquido do último semestre é negativo, em parte devido aos custos que a empresa teve com os encargos financeiros do empréstimo contraído para a construção do PTO.-----

O presidente da câmara acrescentou que da intervenção do vereador Bernardo Rodrigues fica a ideia da possibilidade de acabar com a empresa, mas nunca a Câmara terá condições para estruturar os eventos como a empresa os faz. Porém, desafiou os vereadores do Partido Socialista a dizer quais os eventos que propõem deixar de fazer pela O.C.. Na verdade, a estrutura organizativa do Município não permite desenvolver os procedimentos

Câmara Municipal de Óbidos		363
Ata nº. 24	Reunião extraordinária de 18.11.2014	

de forma a que os eventos estejam em condições de abertura nas datas previstas. O que não acontece com a O.C., que desenvolve os procedimentos contratuais públicos com uma estrutura reduzida, permitindo-lhe cumprir com os prazos previstos junto da organização. --
O sr. presidente sublinhou que a empresa já vem desde alguns anos a pagar mais de 300 mil euros de despesas do empréstimo bancário e recebia do Município uma verba do contrato-programa de 400 mil euros, e em 2015 nem sequer vai receber qualquer valor do contrato-programa, sendo esta uma situação injusta, que merece uma solução.-----

--- O vereador Bernardo Rodrigues esclareceu que não quis dar a ideia de querer acabar com a Óbidos Criativa. O que quis dizer foi que face ao investimento elevado por parte da Câmara seria essencial perceber tudo o que pode ser mudado na O.C., pois que neste momento está a sair muito cara ao Município. -----

--- O presidente da câmara perguntou se 100 mil euros por ano, que resulta da diferença entre o valor de 400 mil euros do contrato-programa e a despesa de 300 mil euros com o crédito bancário, é muito dinheiro para aquilo que a empresa faz. -----

--- O vereador Bernardo Rodrigues disse que este ano a empresa recebeu mais do Município, uma vez que recebeu o valor do contrato-programa mais o valor da venda dos lotes.-----

--- O presidente da câmara elucidou que nos anos de 2012 e 2013 não houve venda de lotes.-----

--- O vereador Bernardo Rodrigues voltou a frisar que não é defensor da extinção da O.C., mas também referiu que muitas Câmaras organizam eventos e não têm empresas municipais para o fazer. A Óbidos Criativa tem um passivo que inclui o empréstimo, mas, se esta proposta for aprovada, nos próximos dois anos já ficam asseguradas verbas para a empresa e nessa altura o crédito bancário já não é encargo da empresa. Por isso deveria fazer-se o exercício para se perceber o que pode ser melhorado na Óbidos Criativa. -----

--- O presidente da câmara voltou a desafiar os vereadores da oposição a sugerirem soluções para melhorar a O.C. -----

--- Os vereadores do Partido Socialista disseram que não dispõem de dados que possam permitir fazer sugestões de melhoria. -----

--- O presidente da câmara referiu que a O.C. chegou a ter execuções de 3,6 milhões de euros. Em 2013 baixou para dois milhões e pouco, quase um milhão de redução, cerca de um terço. Essa baixa não aconteceu por acaso, o lado da receita baixou e a despesa acompanhou essa baixa, por isso houve esforço para reduzir a despesa. -----

--- A vereadora Ana Sousa referiu que a leitura que faz das afirmações do presidente da câmara é que a Óbidos Criativa está bem e que a Câmara está satisfeita com tudo o que a O.C. tem feito e portanto não há necessidade de nada mudar. -----

--- O sr. presidente afirmou que quis dizer outra coisa diferente que não a leitura da vereadora Ana Sousa. O que entende é que a Óbidos Criativa tem tido uma postura de se ajustar às realidades que vão surgindo, e daí a empresa, desde a sua existência, nunca teve resultados líquidos negativos. -----

--- O presidente da câmara salientou que os resultados líquidos negativos aconteceram no primeiro semestre deste ano e, nesse período e, nessas contas, os valores da receita são apenas o de Festival de Chocolate, mas já inclui as despesas do Mercado Medieval. Provavelmente o resultado líquido no final do ano será positivo, mas se tiver défice de tesouraria criará problemas nos pagamentos a fornecedores e asfixia a empresa para fazer investimentos de médio e de longo prazo, que são necessários e fundamentais. -----

Câmara Municipal de Óbidos		364
Ata nº. 24	Reunião extraordinária de 18.11.2014	

Acrescentou que o executivo municipal tem de ser consequente com as decisões que toma, pois a empresa não pode ficar sem condições de tesouraria para dar nova roupagem aos eventos, por responsabilidade da autarquia, a não ser que se arranje outro caminho que, no plano das hipóteses, pode ser de reduzir o objeto da empresa, discutindo-se estrategicamente quais os eventos a não manter, ou manter os mesmos eventos mas numa visão mais comercial, outra hipótese seria terminar com a empresa, e uma outra hipótese poderá ser manter a empresa tal como está e aumentar o valor do contrato-programa, uma vez que o Município é, para o bem e para o mal, subsidiariamente responsável pela Óbidos Criativa.-----

--- O vereador Telmo Félix afirmou que tem que se fazer uma reflexão muito séria para o futuro da Óbidos Criativa, porque a nova Lei nº 50/2012 aventa várias possibilidades de dissolução das empresas locais e uma delas é “Quando se verificar que, nos últimos três anos, o peso contributivo dos subsídios à exploração é superior a 50% das suas receitas”. Nessa medida, disse que as receitas têm vindo a diminuir e o contrato programa nunca poderá aumentar além de 50% destas. -----

--- O presidente da câmara disse que mesmo assim pode ser feito um contrato-programa de um milhão de euros, mas essa não será seguramente uma boa solução. -----

--- O vereador Bernardo Rodrigues voltou a frisar a necessidade de ser estabelecida uma estratégia para a Óbidos Criativa relativamente ao que se pretende quanto à forma, ao objeto, ao quadro de pessoal e ao modelo de gestão. Disse que não pretende que a O.C. acabe, a não ser que se prove que essa será a melhor solução. -----
 Proferiu que deveria ser feita uma análise se a empresa deveria ter menos incumbências, transitando algumas para a Câmara, logo o contrato-programa seria de menor valor e, por consequência, pagar-se-ia menos em termos de IVA. -----

--- O presidente da câmara sublinhou que outras soluções foram avaliadas para resolver esta situação, pelo que está hoje em discussão um mecanismo para libertar a empresa de responsabilidades que são da esfera da Câmara Municipal e que permite que a empresa sobreviva sem contrato-programa. Esta solução é mais justa e é aquela que se afigura como um ato de boa gestão, vindo de encontro ao parecer do revisor oficial de contas que alerta para o facto de o encargo do empréstimo estar a asfixiar a empresa, por isso a causa da “doença” está identificada e é essa causa que hoje se está a sanar. -----

A empresa tentou vender lotes no mercado mas, atendendo à difícil situação que todos conhecem, não conseguiu. Quando em 2007 se partiu para este processo o mercado estava em expansão e se em 2009 não tem estalado a bolha imobiliária, que teve efeitos nos mercados financeiros e na capitalização das empresas, hoje não existiria este problema. ----
 A gestão de uma empresa faz-se perante os cenários reais que vão surgindo e por isso a O.C. negociou as condições do empréstimo, nomeadamente a dilação no tempo da amortização, contudo a resposta do Banco era altamente desfavorável, aumentando os encargos. Propôs também ao banco a entrega de lotes sob forma da dação ou pagamento, o que o banco não aceitou. -----

--- O presidente da câmara continuou afirmando que a solução de ser a Câmara a organizar os eventos seria possível mas isso sairia muito mais caro e o Município não tem recursos humanos suficientes para assegurar essas realizações, tanto assim que outras Câmaras já contrataram a Óbidos Criativa para lhes organizar os eventos. -----

--- O vereador Telmo Félix disse que o facto de a Câmara ficar com os lotes parte de uma visão estratégica de longo prazo de querer acautelar os interesses do Município, numa visão do que quer para o Parque Tecnológico e o destino a dar aos lotes.-----

Câmara Municipal de Óbidos		365
Ata nº. 24	Reunião extraordinária de 18.11.2014	

--- O vereador Bernardo Rodrigues perguntou se a Óbidos Criativa tem de ter toda a estrutura da classe dirigente e gastar tanto dinheiro com essa estrutura.-----

--- O presidente da câmara respondeu que o único dirigente, o qual não pertence ao quadro da empresa, é o Dr. Ricardo Ribeiro, designado administrador executivo. Informou ainda que existem trabalhadores, todos integrados no quadro de pessoal, com funções de coordenação.-----

--- O sr. presidente voltou a questionar que outros cenários haveria para resolver esta situação.-----

--- A vereadora Ana Sousa respondeu que os vereadores do Partido Socialista não tinham condições para propor um outro cenário, porque não estão na posse de todos os elementos. Independentemente dos cenários, há que perceber uma série de outros fatores que desconhecem para poderem alvitrar uma solução. Podem concordar ou não com a proposta apresentada, podem não saber qual o melhor caminho a seguir, nas sabem o caminho que não querem.-----

A mesma vereadora pediu ao Sr. Presidente que responda à pergunta que fez anteriormente, por que o prazo de publicitação de venda dos lotes foi tão curto.-----

--- O presidente da câmara respondeu que a fixação do prazo para apresentação de propostas foi uma decisão da Óbidos Criativa.-----

Admitiu que se poderia ter dado mais tempo mas, muito provavelmente, o resultado seria o mesmo. No orçamento do Município para o próximo ano não está prevista para a O.C. verba de contrato-programa e a empresa precisa de continuar a exercer a sua atividade.----- Este é um processo que carece de aprovação da Câmara, de aprovação da Assembleia Municipal e de visto do Tribunal de Contas.-----

O presidente da câmara sublinhou que o valor pelo qual a Câmara está a fazer a aquisição dos lotes não é o preço de mercado, que não é possível apurar dada a natureza dos lotes, é o preço de custo dos mesmos lotes, estando afastada qualquer hipótese ou ideia de que o Município de Óbidos está a pagar mais do que devia e que está de forma encapotada a subsidiar a empresa municipal.-----

--- O vereador Telmo Félix referiu que a aquisição dos lotes não pode conformar uma situação de subsídio ao investimento, ou seja de reforço dos ativos e da capacidade operacional da empresa, e esta compra dos terrenos também tem a ver com a disponibilidade de tesouraria. Perguntou à Dr.^a Anabela Batista se era assim.-----

--- A Dr.^a Anabela Batista concordou, afirmando que não se pode entender que o reforço da capacidade de tesouraria poderá ou não conformar uma situação de reforço da capacidade operacional da empresa, mas o presente caso é que a situação como está é insustentável para a empresa. A Câmara é subsidiariamente responsável pela empresa e quanto maior for a dificuldade da empresa menor capacidade terá para afetar as suas receitas próprias a investimento.-----

O que se está a passar hoje é que se está a afetar as receitas próprias da empresa a despesa com este passivo que é da responsabilidade da Câmara.-----

A Dr.^a Anabela Batista esclareceu que “libertar tesouraria” nessa medida acaba por ser coartado com a forma de pagamento, o que é referido no parecer jurídico: «Face ao exposto, impõe-se concluir que caso a aquisição dos lotes em causa ocorresse mediante pagamento imediato do respetivo preço de 1.176.889,77€, a “Óbidos Criativa, E.M.” passaria a ter um reforço de ativos e de capacidade operacional que poderiam ser entendidos como constituindo subsídio ao investimento (...)», para impedir que isso aconteça é colocada uma forma de pagamento para evitar que sejam libertados capitais para esse efeito, ou seja, não há contrato-programa e o que é pago vai ser o necessário para

Câmara Municipal de Óbidos		366
Ata nº. 24	Reunião extraordinária de 18.11.2014	

a gestão corrente, não libertando capitais. De aí concluir que é a única solução para não haver subsídio ao investimento, que efetivamente não há, porque depois não há capacidade residual para investimento algum, só há capacidade para ir gerindo. -----

Daí que a escolha deste método de pagamento seja exatamente para afastar este caráter de subsídio ao investimento, que não se quer que tenha, quer pelo estabelecimento do preço, quer pela forma do método de pagamento. -----

--- Por maioria, com os votos contra dos vereadores Bernardo Rodrigues, Telmo Félix e Ana Sousa, foi aprovada a presente proposta de aquisição de lotes do Parque Tecnológico de Óbidos, à Óbidos Criativa, EM. -----

Mais foi deliberado submeter à Assembleia Municipal para efeitos do previsto: -----

- *na alínea c), n.º 1 do artigo 6.º da Lei n.º 8/2012, de 21-02 – LCPA, e artigo 11.º do DL 127/2012, de 21-06, para autorização prévia para assunção de encargos plurianuais; -----*
- *no art.º 25º, n.º 1, alínea i), da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, por se tratar de bem imóvel de valor superior a 1000 vezes a RMMG. -----*

--- Os vereadores Bernardo Rodrigues, Telmo Félix e Ana Sousa fizeram a seguinte declaração de voto: - «Os pontos que foram trazidos à análise e decisão da Câmara Municipal, referentes à aquisição de lotes do Parque Tecnológico, pela CMO, à Óbidos Criativa e à cessão da posição contratual daquela empresa à CMO, no que respeita ao contrato de empréstimo celebrado com o Barclays Bank, mereceram voto contra por parte dos Vereadores eleitos pelo Partido Socialista, pelas seguintes razões.-----

Consideramos que a situação da empresa municipal deve ser vista globalmente, fazendo-se uma análise atenta e procurando uma solução sustentável a prazo. Consideramos que as propostas feitas consubstanciam um “paliativo” para a insustentabilidade da empresa, não configurando uma verdadeira solução de futuro.-----

Já este ano foram adquiridos lotes pela CMO. Meses volvidos, é necessário voltar a injectar capital na empresa, com a aquisição de mais lotes. Não houve entretanto nenhuma discussão profunda sobre esta matéria, nem tão-pouco reuniu o Conselho Estratégico da empresa, órgão que nunca foi convocado, e que faria todo o sentido pronunciar-se sobre a situação actual da empresa, prospectivando-se o seu futuro. -----

Reconduzir os problemas financeiros da OC à “herança” da Óbidos Requalifica e do empréstimo contraído por causa da infra-estruturação do Parque Tecnológico constitui um artifício. Na verdade, as contas da OC demonstram a sua insustentabilidade, muito para além dessa, reconhecemos, pesada herança. -----

Uma análise global da actividade da empresa municipal deve considerar quais as funções que desempenha que são essenciais e as que, não o sendo, podem regressar sem prejuízo à CMO, evitando-se, desse modo, o pagamento do IVA (23%) sobre os subsídios atribuídos pela CMO à OC, que oneram sobremaneira as contas da empresa. Está neste caso, no nosso entendimento, entre outras, a gestão dos museus. -----

Há que analisar, em termos de futuro, e ainda que as propostas feitas de aquisição dos lotes e de transferência do empréstimo venham a ser aprovadas, qual a situação financeira da OC. Sem o empréstimo para pagar, e com os recursos provenientes da venda dos lotes, é sustentável a sua actividade? Onde está o plano de pagamento a fornecedores? O valor com que vai contar da transferência faseada da CMO, referente à venda dos lotes, é bastante para a sua despesa corrente? E como vai fazer face aos pagamentos a fornecedores em atraso? -----

No que respeita à situação da transferência do empréstimo da OC para a CMO, configura a mudança de um passivo de uma entidade para outra, desonerando uma e onerando outra,

Câmara Municipal de Óbidos		367
Ata nº. 24	Reunião extraordinária de 18.11.2014	

não constitui solução nenhuma. Deveria ser negociado com a entidade bancária a dação em cumprimento dos lotes em causa, eliminando ou amortizando a dívida. -----
 Pelo que fica dito, votámos contra a solução apresentada, por considerarmos que a mesma não considera todas as questões que se colocam quanto à actividade da empresa municipal, não constituindo uma resposta global aos problemas que enfrenta.»-----

--- 340. **CESSÃO DA POSIÇÃO CONTRATUAL DE EMPRÉSTIMO:** - Foi apresentada a seguinte informação: - «ASSUNTO: **Proposta de cessão da posição contratual da Óbidos Criativa, EM, para o Município de Óbidos no contrato de empréstimo sob a forma de mútuo celebrado para financiamento da 1.ª fase das infraestruturas do Parque Tecnológico com o Barclays Bank PLC** -----

Considerando que:-----

1 – Se encontra para apreciação da Câmara Municipal de Óbidos proposta aquisição dos lotes infra identificados, pelo valor de € 1.176.889,75 (um milhão cento e setenta e seis mil oitocentos e oitenta e nove euros e setenta e cinco cêntimos), na condição de parte do preço ser pago pela transmissão para o Município de Óbidos da posição contratual da Óbidos Criativa, EM, antes Óbidos Requalifica – EEM, na qualidade de mutuária, no contrato de empréstimo sob a forma de mútuo para financiamento da 1.ª fase das infra-estruturas do Parque Tecnológico de Óbidos, assumindo este a responsabilidade pelo pagamento das prestações em dívida a 1 de janeiro de 2015, no montante de € 482.747,82 (amortização e juros):-----

Localização	Artigo	Lote	Área total	Valor
101210 - SANTA MARIA, SÃO PEDRO E SOBRAL DA LAGOA	U-3781	1	3914	101 683,11 €
101210 - SANTA MARIA, SÃO PEDRO E SOBRAL DA LAGOA	U-3783	2	3868	100 488,06 €
101210 - SANTA MARIA, SÃO PEDRO E SOBRAL DA LAGOA	U-3785	3	4918	127 766,36 €
101210 - SANTA MARIA, SÃO PEDRO E SOBRAL DA LAGOA	U-3787	4	3868	100 488,06 €
101210 - SANTA MARIA, SÃO PEDRO E SOBRAL DA LAGOA	U-3789	5	4291	111 477,32 €
101210 - SANTA MARIA, SÃO PEDRO E SOBRAL DA LAGOA	U-3793	8	3266	84 848,50 €
101210 - SANTA MARIA, SÃO PEDRO E SOBRAL DA LAGOA	U-3795	9	1831	47 568,16 €
101210 - SANTA MARIA, SÃO PEDRO E SOBRAL DA LAGOA	U-3797	10	2130	55 335,98 €
101210 - SANTA MARIA, SÃO PEDRO E SOBRAL DA LAGOA	U-3799	11	2000	51 958,67 €
101210 - SANTA MARIA, SÃO PEDRO E SOBRAL DA LAGOA	U-3801	12	1717	44 606,51 €
101210 - SANTA MARIA, SÃO PEDRO E SOBRAL DA LAGOA	U-4089	13	2365	61 441,12 €
101210 - SANTA MARIA, SÃO PEDRO E SOBRAL DA LAGOA	U-3803	15	3974	103 241,87 €
101210 - SANTA MARIA, SÃO PEDRO E SOBRAL DA LAGOA	U-3805	16	1252	32 526,12 €
101210 - SANTA MARIA, SÃO PEDRO E SOBRAL DA LAGOA	U-3809	18	1252	32 526,12 €
101210 - SANTA MARIA, SÃO PEDRO E SOBRAL DA LAGOA	U-3811	19	1658	43 073,73 €
101210 - SANTA MARIA, SÃO PEDRO E SOBRAL DA LAGOA	U-3813	20	1728	44 892,29 €
101210 - SANTA MARIA, SÃO PEDRO E SOBRAL DA LAGOA	U-3815	21	1269	32 967,77 €

2 – A construção do Parque Tecnológico de Óbidos (PTO) pela, então, Óbidos Requalifica, EEM, implicou a contratação de empréstimo sob a forma de mútuo, em 14 de maio de 2009, com a finalidade de “pagamento da 1.ª fase das infra-estruturas do PTO”, no valor de € 1.500.000 (um milhão e quinhentos mil euros), com o BARCLAYS BANK PLC, dos quais se encontrarão em falta, em 01-01-2015, a quantia de € 473.273,86 de capital e € 9.473,96 de juros, conforme simulação de plano de rendas – cfr. documentos anexos.-----

3 – Por deliberação da Câmara Municipal de Óbidos, de 20 de abril de 2009, foi decidido autorizar a, então, Óbidos Requalifica, EEM, a celebrar com o Barclays Bank o empréstimo bancário em causa, de € 1.500.000,00. -----

Câmara Municipal de Óbidos		368
Ata nº. 24	Reunião extraordinária de 18.11.2014	

4 – O contrato em causa foi submetido a visto do Tribunal de Contas que, em 15 de junho de 2009, devolveu, reconhecendo que o mesmo não se encontrava sujeito a visto (documento junto ao contrato).-----

5 – Presentemente, consultado o BARCLAYS BANK PLC, para aferir da possibilidade de ser cedida a posição contratual da OC no citado contrato de empréstimo, foi o Município de Óbidos informado de que existe disponibilidade para o efeito, conforme comunicação anexa, assegurando-se as seguintes condições pelo Município:-----

(i) Assegurar as regras de competência da aprovação da cessão;-----

(ii) Ser dado cumprimento aos requisitos da lei dos compromissos;-----

(iii) Ser obtido um visto do Tribunal de Contas;-----

(iv) O contrato ser outorgado com termo de autenticação, dado não ser possível obter a subscrição da livrança em branco pela Câmara Municipal;-----

6 – A transmissão da posição contratual da OC no empréstimo para o Município deverá ser sujeita a prévia aprovação da Assembleia Municipal, em obediência ao previsto na alínea f) do n.º 1 do artigo 25.º da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, que estabelece a competência para a autorização da contratação de empréstimos, e respeitado o previsto no n.º 2 do mesmo artigo. ---- Para o efeito, junta-se mapa demonstrativo da capacidade de endividamento do município, elaborado ao abrigo do artigo 52.º da Lei n.º 73/2013, de 2 de setembro, cujos limites nada alteram com a presente proposta, em virtude de a dívida total do município já incluir a das entidades participadas, no presente caso a da OC. Como se pode constatar pela análise do quadro em anexo, a CMO tem e mantém uma margem disponível por utilizar de € 3.304.187,972. Junta-se igualmente cópia dos relatórios de apreciação das propostas apresentadas no âmbito do processo de contratação inicial do empréstimo, decisão de adjudicação e autorização da Câmara Municipal para o efeito, permitindo assim aferir as entidades bancárias consultadas e condições propostas.-----

Quanto à Lei dos Compromissos, atendendo a que foi prevista verba na proposta de orçamento municipal para 2015, já aprovado pela CMO e submetido a autorização da Assembleia Municipal, a assunção do compromisso correspondente à despesa de 2015 ocorrerá em janeiro de 2015, com contracção de dívida para 2016, após cálculo dos Fundos Disponíveis do mês de janeiro.-----

Foi considerado no Orçamento municipal para 2015 a seguinte despesa:-----

- Amortização de capital (2015 I 2) – média de 26.000€/mês, no total de 312.000€ para 2015-----

- Juros (0103/0301030207) – média de 2.000€/mês, no total de 24.000€ para 2015.-----

- Total da prestação mensal – média de 28.000€/mês-----

Para 2016, os valores mensais preveem-se idênticos, durante 7 prestações. Os valores considerados foram arredondados para cima, pelo que poderão sofrer ajustamentos de acordo com as taxas de juro em vigor a cada momento e com os valores corretos (ao cêntimo) das amortizações.-----

Em face do exposto, e em cumprimento de superiores instruções, submete-se proposta de aceitação da transmissão da posição contratual da Óbidos Criativa, EM, antes Óbidos Requalifica – EEM, na qualidade de mutuária, no contrato de empréstimo sob a forma de mútuo para financiamento da 1.ª fase das infra-estruturas do Parque Tecnológico de Óbidos, assumindo o Município de Óbidos a responsabilidade pelo pagamento das prestações em dívida a 1 de janeiro de 2015, no montante de € 482.747,82 (amortização e juros), conforme simulação de plano de rendas, em anexo à presente informação.-----

- A decisão de **aceitação da transmissão da posição contratual da Óbidos Criativa, EM, antes Óbidos Requalifica – EEM**, para o Município de Óbidos, carece ainda de:-----

a) Autorização prévia da Assembleia Municipal para assunção de encargos plurianuais ao abrigo do previsto na alínea c), n.º 1 do artigo 6.º da Lei n.º 8/2012, de 21-02 – LCPA, e artigo 11.º do DL 127/2012, de 21-06, nos seguintes termos:

2015 – € 260.727,66 (amortização) e € 7.465,54 (juros)-----

2016 - € 212.546,20 (amortização) e € 2.008,42 (juros)-----

Câmara Municipal de Óbidos		369
Ata nº. 24	Reunião extraordinária de 18.11.2014	

- b) Autorização da Assembleia Municipal ao abrigo da competência prevista na alínea f) do n.º 1 do artigo 25.º da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro para a autorização da contratação do empréstimo pelo Município de Óbidos, não obstante o valor já se fazer refletir da dívida total do Município, conforme previsto no artigo 52.º da Lei n.º 72/2013, de 2 de setembro.
- c) Visto prévio do Tribunal de Contas, por se tratar de acto a celebrar pelo Município cuja despesa e encargos associados excede o valor de € 350.000,00, nos termos do art.º 46º, n.º 1, alíneas b) e c) e do art.º 48º da Lei de Organização e Processo do Tribunal de Contas (Lei n.º 98/97, de 26/08, e sucessivas alterações) e do art.º 144º do Orçamento de Estado para 2014 (Lei n.º 83-C/2013, de 31/12) e proposta de Orçamento de Estado para 2015, não obstante o contrato inicial já ter sido submetido a visto prévio do Tribunal de Contas – processo n.º 1000/09. -----

A Chefe de Divisão Administrativa e Financeira, Cecília de Jesus da Costa Lourenço». -----

--- *Com os votos contra dos vereadores Bernardo Rodrigues, Telmo Félix e Ana Sousa, foi por maioria aprovada a proposta de cessão da posição contratual da Óbidos Criativa, EM, para o Município de Óbidos no contrato de empréstimo sob a forma de mútuo celebrado para financiamento da 1.ª fase das infraestruturas do Parque Tecnológico com o Barclays Bank PLC.* -----

Deliberou também a Câmara submeter à Assembleia Municipal para efeitos do previsto:

- *na alínea c), n.º 1 do artigo 6.º da Lei n.º 8/2012, de 21-02 – LCPA, e artigo 11.º do DL 127/2012, de 21-06;* -----
- *na alínea f) do n.º 1 do artigo 25º da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, para a autorização da contratação do empréstimo pelo Município de Óbidos.* -----

--- E por nada mais haver a tratar, pelas 12 horas e 58 minutos, o Presidente da Câmara declarou encerrada a reunião, do que para constar se lavrou a presente ata, que foi aprovada em minuta no final da mesma, deliberado pela maioria dos membros presentes, nos termos do n.º 3, do art.º 57º da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro. -----

--- E eu, Octávio Manuel Dias Alves, que lavrei a presente ata, também vou assinar. -----