



MUNICÍPIO DE SETÚBAL  
CÂMARA MUNICIPAL

REUNIÃO N.º

12/2025

PROPOSTA

N.º 91/2025/DAF/DICOR

Realizada em

21/05/2025

DELIBERAÇÃO N.º

315/2025

**ASSUNTO:**

**ABERTURA DO PROCEDIMENTO DE CONTRATAÇÃO DE EMPRÉSTIMO DE MÉDIO/LONGO PRAZO - Partes não habitacionais das empreitadas "Requalificação do Bairro Amarelo" e "Reabilitação do Bairro do Forte da Bela Vista edifícios de Habitação Unifamiliar".**

O recurso a empréstimos de médio e longo prazo é um mecanismo de gestão das finanças municipais, permitindo o investimento em projetos de infraestruturas, desenvolvimento económico e social, e na prestação de serviços públicos de qualidade à população.

Neste contexto, o Município de Setúbal definiu um conjunto de investimentos em reabilitação municipal, submetidos a linhas de financiamento no âmbito do PRR-1º Direito.

É imperativo efetuar as intervenções previstas nas empreitadas em curso, melhorando o estado de conservação do património municipal. A intervenção é essencial não apenas para preservar o património, mas também para melhorar e potenciar a qualidade de vida dos munícipes, proporcionando-lhes melhores condições habitacionais, conforto térmico e salubridade e acesso a serviços essenciais.

Dado que o financiamento aprovado pelo IHRU-PRR não cobre a totalidade das despesas contratualizadas, torna-se necessário recorrer a um empréstimo de Médio Longo Prazo, para assegurar a execução completa dos trabalhos em curso. Este investimento é fundamental para garantir que todos os cidadãos, possam beneficiar de um ambiente urbano mais seguro, saudável e inclusivo.

Contratos	Valores revistos partes comuns e estaleiro (valor sem IVA)	Financiamento Estimado (valor sem IVA)	Valor Empréstimo (Valor com IVA)
Reabilitação do Bairro Bela Vista Lote 1	2 180 363,74 €	1 330 165,53 €	901 210,10 €
Reabilitação do Bairro Bela Vista Lote 2	3 429 732,59 €	2 291 770,98 €	1 206 239,31 €
Reabilitação do Bairro Bela Vista Lote 3	4 125 055,07 €	2 930 037,92 €	1 266 718,18 €
Reabilitação do Bairro Bela Vista Lote 4	4 789 153,25 €	2 830 110,44 €	2 076 585,38 €
<b>TOTAL</b>	<b>14 524 304,65 €</b>	<b>9 382 084,87 €</b>	<b>5 450 752,97 €</b>
Reabilitação do Bairro Forte da Bela Vista Lote 1	6 218 385,84 €	5 214 958,29 €	1 063 633,20 €
Reabilitação do Bairro Forte da Bela Vista Lote 2	5 731 900,02 €	4 472 801,38 €	1 334 644,56 €
<b>TOTAL</b>	<b>11 950 285,86 €</b>	<b>9 687 759,67 €</b>	<b>2 398 277,76 €</b>
<b>Total</b>			<b>7 849 030,73 €</b>

Tendo em consideração que o montante estimado para a execução do conjunto de obras em causa ascende a 11.950.285,86 € (onze milhões, novecentos e cinquenta mil, duzentos e oitenta e cinco euros e oitenta e seis cêntimos), acrescido de IVA à taxa legal em vigor, e que o financiamento aprovado pelo IHRU – PRR totaliza 9.687.759,67 € (nove milhões, seiscentos e oitenta e sete mil, setecentos e cinquenta e nove euros e sessenta e sete cêntimos), importa assegurar a cobertura do valor remanescente, correspondente a 7.849.030,73 €.

Considerando que este montante excede a capacidade financeira do município para ser suportado com recursos próprios, face ao conjunto de compromissos já assumidos e às dotações orçamentais previamente afetadas, equaciona-se, como solução alternativa e financeiramente viável, a contratação de um empréstimo de médio e longo prazo, a consignar exclusivamente à realização deste Projeto de Investimento.

Considerando a situação supra descrita, torna-se necessário recorrer à contratação do empréstimo até ao montante de **7 849 030,73 €**, correspondente ao remanescente não financiável pelo PRR, no contexto da execução dos projetos identificados e que o Município reúne os requisitos legais necessários à contratação deste empréstimo, designadamente a capacidade de endividamento.

Assim, tendo em conta todo o ante exposto, propõe-se que a Câmara Municipal delibere, no uso das competências previstas no Artigo 33.º, do Anexo I, da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua atual redação:

- a) Aprovar a abertura do procedimento de contratação do Empréstimo de Médio/Longo Prazo até ao montante **7 849 030,73 €**, (Sete milhões, oitocentos e quarenta e nove mil, trinta euros e setenta e três cêntimos);
- b) Aprovar as peças procedimentais (caderno de encargos e constituição do júri constantes do Anexo I e II respetivamente);
- c) Que seja autorizada a consulta às Instituições Financeiras constantes do Anexo III, para a contratação do citado Empréstimo de Médio/Longo Prazo;
- d) Conceder poderes ao Sr. Presidente da Câmara para negociar, aprovar minuta, outorgar o Contrato supramencionado, em representação do Município de Setúbal;
- e) Que a contratação do referido empréstimo seja submetida a visto por parte do Tribunal de Contas (Cfr.al. a) do n.º1 do artigo 46º e al. c) do n.º1 do art.2º da LOTPTC (Lei de Organização e Processo do Tribunal de Contas)
- f) Que, uma vez concluída a fase de recolha de propostas e de negociação, o processo seja novamente submetido a deliberação da Câmara Municipal e, uma vez aprovado remetido à Assembleia Municipal, nos termos da alínea ccc), do n.º 1, do Artigo 33.º para deliberação nos termos da alínea f), do n.º 1, do Artigo 25.º, ambos da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua atual redação, e que seja observado o disposto no n.º 6 do art.º 49 da Lei n.º 73/2013, de 03 de setembro, na atual redação (a aprovação por maioria absoluta dos membros em efetividade de funções).

**Anexos:**

**Anexo I** - Peças procedimentais (caderno de encargos e ofício convite);

**Anexo II** - Nomeação do Júri;

**Anexo III** - Instituições Financeiras a consultar;



O TÉCNICO

O CHEFE DE DIVISÃO

O DIRECTOR DO DEPARTAMENTO

O PROPONENTE

APROVADA / REJEITADA por :        Votos Contra;   2   Abstenções;   9   Votos a Favor.

*Aprovada em minuta, para efeitos do disposto no n.º 3 do art.º 57 da lei 75/13, de 12 de setembro*

O RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DA ATA

O PRESIDENTE DA CÂMARA

Mod.CMS.06A



Município de Setúbal  
Presidência

---

## ANEXO I

# CONTRATAÇÃO DE EMPRÉSTIMO DE MÉDIO E LONGO PRAZO – Partes não habitacionais das empreitadas “Requalificação do Bairro Amarelo” e “Reabilitação do Bairro do Forte da Bela Vista edifícios de Habitação Unifamiliar”

## CADERNO DE ENCARGOS

Maio de 2025



## Índice

Capítulo I .....	
Caraterização do Procedimento .....	3
Capítulo II .....	
Critérios de Seleção das Propostas .....	5



## CADERNO DE ENCARGOS

### Capítulo I

#### Caraterização do Procedimento

#### Cláusula 1ª

##### Objeto do Procedimento

O presente caderno de encargos compreende as cláusulas a incluir no contrato a celebrar na sequência do procedimento pré-contratual que tem por objeto a contratação de um Empréstimo de Médio e Longo Prazo, de acordo com o previsto do n.º 5, do Artigo 49.º, da Lei n.º 73/2013, de 03 de setembro, na sua atual redação.

#### Cláusula 2ª

##### Montante do Empréstimo

O montante global do empréstimo a contratar é até 7 849 030,73€, para diferentes áreas de investimento municipal, conforme quadro abaixo discriminado:

Contratos	Valores revistos partes comuns e estaleiro Maio25 S/IVA	Estimado de financiamento	Valor Empréstimo +Iva
Reabilitação do Bairro Bela Vista Lote 1	2 180 363,74 €	1 330 165,53 €	901 210,10 €
Reabilitação do Bairro Bela Vista Lote 2	3 429 732,59 €	2 291 770,98 €	1 206 239,31 €
Reabilitação do Bairro Bela Vista Lote 3	4 125 055,07 €	2 930 037,92 €	1 266 718,18 €
Reabilitação do Bairro Bela Vista Lote 4	4 789 153,25 €	2 830 110,44 €	2 076 585,38 €
<b>TOTAL</b>	<b>14 524 304,65 €</b>	<b>9 382 084,87 €</b>	<b>5 450 752,97 €</b>
Reabilitação do Bairro Forte da Bela Vista Lote 1	6 218 385,84 €	5 214 958,29 €	1 063 633,20 €
Reabilitação do Bairro Forte da Bela Vista Lote 2	5 731 900,02 €	4 472 801,38 €	1 334 644,56 €
<b>TOTAL</b>	<b>11 950 285,86 €</b>	<b>9 687 759,67 €</b>	<b>2 398 277,76 €</b>
<b>Total</b>			<b>7 849 030,73 €</b>



### Cláusula 3ª

#### Prazo do Empréstimo

Nos termos do disposto no n.º 7, do Artigo 51.º, da Lei n.º 73/2013, de 03 de setembro, na sua atual redação, o empréstimo a contratar tem o prazo de vencimento de 20 (vinte) anos.

### Cláusula 4ª

#### Período de Carência

Nos termos do disposto no n.º 10, do Artigo 51.º, da Lei n.º 73/2013, de 03 de setembro, na sua atual redação, considerando o prazo de utilização previsto na Cláusula 5ª, o empréstimo a contratar tem um período de carência de 3 (três) anos.

### Cláusula 5ª

#### Prazo de Utilização do Empréstimo

Nos termos do disposto no n.º 10, do Artigo 51.º, da Lei n.º 73/2013, de 03 de setembro, na sua atual redação, o período de utilização do empréstimo é de até 3 (três) anos.

### Cláusula 6ª

#### Amortização de Capital

A amortização será efetuada em prestações trimestrais constantes de capital, acrescidas de juros ao saldo.

### Cláusula 7ª

#### Formalização das Propostas

1. As propostas deverão ser formalizadas sem a apresentação de condições variáveis, nomeadamente no que respeita a taxas de juro e encargos com comissões, devendo ser indicada a taxa de juro nominal com referência a **Euribor a 6 (seis) meses** com floor zero, assim como, a taxa anual efetiva, discriminando-se o spread aplicado.



2. As propostas a apresentar poderão ser parcelares por múltiplos de 2.000.000,00€ (Dois milhões de euros).

#### **Cláusula 8ª**

##### **Prazo de entrega das Propostas**

As propostas deverão ser apresentadas em carta fechada, sendo válidas as efetivamente rececionadas no edifício dos Paços do Concelho, até às 12 horas, do décimo dia a contar da data de emissão da notificação.

#### **Cláusula 9ª**

##### **Abertura das Propostas**

As propostas serão abertas em sessão pública a realizar nos Paços do Concelho, pelas 15 horas, décimo dia a contar da data de emissão da notificação.

#### **Capítulo II**

##### **CrITÉRIOS de Seleção das Propostas**

#### **Cláusula 10ª**

##### **Graduação das Propostas**

As propostas serão graduadas em função do resultado final da avaliação, obtida de acordo com os critérios definidos nas cláusulas seguintes.

#### **Cláusula 11ª**

##### **CrITÉRIOS de Avaliação**

1. Custo com o Serviço da Dívida:
  - a) Ponderação do critério na avaliação global – 100%;
  - b) Consideram-se custos com o serviço da dívida os valores a suportar relativos a juros e encargos inerentes ao contrato (incluindo todas as despesas associadas à celebração do mesmo);



Município de Setúbal  
Presidência

- c) O apuramento da taxa de juro para efeitos de cálculo do serviço da dívida será efetuado com base na aplicação da seguinte fórmula:

$$\text{Taxa de Juro} = \text{Componente Fixa} + \text{Componente Variável}$$

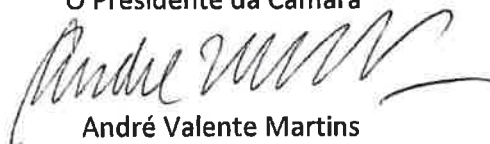
Em que,

- i. Componente Fixa, corresponde ao Spread apresentado na proposta;
  - ii. Componente Variável, corresponde ao indexante inscrito na proposta, apresentado a partir da média aritmética dos valores registados no último dia de cada um dos últimos seis trimestres;
- d) As Propostas serão valorizadas pela aplicação da seguinte fórmula:

$$\frac{\text{Serviço da Dívida da Melhor Proposta}}{\text{Serviço da Dívida da Proposta em Análise}}$$

Setúbal, 12 de maio de 2025

O Presidente da Câmara



André Valente Martins



## ANEXO II

Considerando o procedimento de *Contratação do Empréstimo de Médio/Longo Prazo – Partes não habitacionais das empreitadas “Requalificação do Bairro Amarelo” e “Reabilitação do Bairro do Forte da Bela Vista edifícios de Habitação Unifamiliar*, no valor de 7 849 030,73 €, (Sete milhões, Oitocentos e quarenta e nove mil, trinta euros e setenta e três cêntimos), nomeio o respetivo Júri com vista à elaboração do Relatório de Avaliação das Propostas, constituído pelos seguintes elementos:

- Presidente – *António Manuel Palhas Jesus Pereira*, Diretor do Departamento de Administração Geral e Finanças (DAF) do Município de Setúbal;
- Vogal Efetivo – *Helena Isabel Silva Montez*, Chefe de Divisão de Controlo Orçamental;
- Vogal Efetivo – *Silvia Maria Torrão Barbeiro*, Chefe de Divisão de Contabilidade e Património;
- Vogal Suplente – *Ana Carina Pereira de Almeida*, Técnica Superior da Divisão de Controlo Orçamental do Município de Setúbal;
- Vogal Suplente – *Alexandra Isabel Palma Salvador*, Técnica Superior da Divisão de Controlo Orçamental do Município de Setúbal;

Setúbal, 12 de maio de 2025

O Presidente da Câmara Municipal



*André Martins Valente, Dr.*



MUNICÍPIO DE SETÚBAL  
CÂMARA MUNICIPAL

DAF/DICOR

Exmos.(as) Senhores(as)

GERENTE/ RESPONSÁVEL DA INSTITUIÇÃO  
BANCÁRIA

V/Ref.ª:

V. Comunic. de:

N/Ref.ª Of.ª 3491/25  
Prª

Data: 12/05/2025

**ASSUNTO: CONTRATAÇÃO DE EMPRÉSTIMO DE MÉDIO E LONGO PRAZO – Partes não habitacionais das empreitadas “Requalificação do Bairro Amarelo” e “Reabilitação do Bairro do Forte da Bela Vista edifícios de Habitação Unifamiliar**

Exmos.(as) Senhores(as)

Vimos por este meio junto de V. Exa. solicitar a V/ melhor atenção para o presente pedido de Empréstimo nos termos da documentação em anexo.

Agradecemos o envio da V/ melhor Proposta, até às 12 horas, do décimo dia a contar da data de emissão da presente notificação para a seguinte morada, mencionando no exterior do principal envelope “EMPRÉSTIMO MÉDIO/LONGO PRAZO – Partes não habitacionais das empreitadas “Requalificação do Bairro Amarelo” e “Reabilitação do Bairro do Forte da Bela Vista edifícios de Habitação Unifamiliar””:

CÂMARA MUNICIPAL DE SETÚBAL – CONFIDENCIAL  
Departamento de Adm. Geral e Finanças  
Praça do Bocage  
2901 – 866 Setúbal

Para qualquer outro esclarecimento adicional poderá o mesmo ser dirigido à Direção do supramencionado Departamento através dos seguintes meios:

Telefone: 265 541 615

Email: [daf@mun-setubal.pt](mailto:daf@mun-setubal.pt)

Com os melhores cumprimentos,

O Presidente da Câmara

André Valente Martins



### ANEXO III

De forma a cumprir com requisito legal previsto no n.º 5, do Artigo 49º, da Lei n.º 73/2013, de 03 de setembro, propõe-se que sejam convidadas a apresentar propostas as seguintes Entidades financeiras, nomeadamente:

- Banco BIC Português, SA;
- Banco BPI, SA;
- Banco Santander Totta, SA;
- Bankinter, SA;
- Caixa de Crédito Agrícola Mútuo da Costa Azul, CRL;
- Caixa Económica Montepio Geral, SA;
- Caixa Geral de Depósitos, SA;
- Abanca Portugal, SA;
- Millennium BCP, SA;
- Novo Banco, SA.

Setúbal, 12 de maio de 2025

O Presidente da Câmara Municipal

*André Valente Martins, Dr.*