



MUNICÍPIO DE SETÚBAL  
CÂMARA MUNICIPAL

REUNIÃO N.º 12/2025

PROPOSTA

N.º 99/2025/DAF/DICOR

Realizada em 21/05/2025

DELIBERAÇÃO N.º 322/2025

**ASSUNTO: ABERTURA DO PROCEDIMENTO DE CONTRATAÇÃO DE EMPRÉSTIMO DE MÉDIO/LONGO PRAZO - AQUISIÇÃO DE 24 FOGOS LOCALIZADOS NO DISTRITO DE SETÚBAL**

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.

No âmbito das suas atribuições e da política municipal de habitação, o Município de Setúbal foi confrontado com a situação de vinte e quatro famílias cujos contratos de arrendamento, formalizados com a entidade gestora de fundos de investimento - HIPOGES, não serão renovados, cessando todos impreterivelmente até 30 de agosto do corrente ano.

A atual conjuntura do mercado de arrendamento em Setúbal apresenta uma escassez crítica de habitações disponíveis que cumpram os requisitos do Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU) para programas de apoio, principalmente em termos do preço. Esta realidade inviabiliza o realojamento atempado destas famílias através do mercado livre.

Perante este cenário, e tendo conhecimento da intenção da entidade gestora do fundo de investimento de alienar as referidas frações, o Município avaliou a situação e considera a aquisição direta a via mais célere e eficaz para garantir uma solução habitacional digna e em tempo útil para estes agregados familiares.

Os futuros contratos a celebrar com as famílias realojadas continuarão a ser formalizados ao abrigo do Programa Porta de Entrada, e os valores das rendas enquadrar-se-ão no Programa de Arrendamento Acessível, assegurando a continuidade do apoio e a adequação das condições habitacionais.

Esta iniciativa reveste-se de particular importância estratégica para o cumprimento do dever municipal de promover o acesso à habitação. Ao mesmo tempo, mitiga as dificuldades sentidas por famílias e cidadãos face a um mercado de arrendamento pressionado por preços elevados, oferecendo estabilidade e segurança a estes agregados.

Segue abaixo quadro com a identificação das frações habitacionais e respetivos valores de aquisição:

Moradas	Valores
Rua Cidade da Beira N.º 20 Santa Marla da Graça (Setúbal)	205 000,00 €
Urbanização Quinta de Aires N.º 3 Palmela (Palmela)	220 000,00 €
Urbanização Quinta de Aires N.º 3 Palmela (Palmela)	225 000,00 €
Rua de Xarafe N.º 59 São Sebastião (Setúbal)	210 000,00 €
Praceta de Macau N.º 6 São Julião (Setúbal)	210 000,00 €
Praceta Monte Belo N.º 13 São Sebastião (Setúbal)	185 000,00 €
Rua Ferreira Castro N.º 10 Pinhal Novo (Palmela)	150 000,00 €
Avenida das Descobertas N.º 12 São Sebastião (Setúbal)	200 000,00 €
Avenida D. Manuel I N.º 43 São Sebastião (Setúbal)	150 000,00 €
Avenida Capitães de Abril N.º B Pinhal Novo (Palmela)	210 000,00 €

Rua da Cevedeira N.º 5 São Sebastião (Setúbal)	153 000,00 €
Avenida D. João II N.º 24 São Sebastião (Setúbal)	190 000,00 €
Rua de Damão N.º 32 Santa Maria da Graça (Setúbal)	180 000,00 €
Rua da Antiga Fabrica de Tomate e Rua do Peru N.º 25 São Simão (Setúbal)	190 000,00 €
Rua José Pereira Martins N.º 8 Santa Maria da Graça (Setúbal)	175 000,00 €
Rua Minas da Borralha N.º Lt. 15 São Sebastião (Setúbal)	190 000,00 €
Rua Falcão Machado N.º 10 Santa Maria da Graça (Setúbal)	180 000,00 €
Rua Olímpio Moreira dos Santos N.º 3 São Sebastião (Setúbal)	195 000,00 €
Rua Tenente Aviador Carlos Alves N.º 32 União das Freguesias de Setúbal (São Julião, Nossa Senhora da Anunciada e Santa Maria da Graça) (Setúbal)	217 000,00 €
Rua das Giestas N.º 9 São Sebastião (Setúbal)	160 000,00 €
Rua Tenente Jean Raymond N.º 4 Santa Maria da Graça (Setúbal)	190 000,00 €
Praceta João dos Santos N.º 3 Gâmbia-Pontes-Alto Da Guerra (Setúbal)	170 000,00 €
Estrada Montureiras N.º 55 São Sebastião (Setúbal)	200 000,00 €
Rua D. Manuel I N.º 43 São Sebastião (Setúbal)	145 000,00 €
<b>Total</b>	<b>4 500 000,00 €</b>

Assim, tendo presente que o montante estimado para a aquisição das 24 frações habitacionais, num total de €4 500 000,00€ (Quatro milhões e quinhentos mil euros), é de montante elevado e que ultrapassa a capacidade do município de as suportar com meios financeiros próprios face ao quadro de todos os outros compromissos para os quais já tem as dotações orçamentais definidas, equaciona-se como fonte de financiamento alternativa e viável, a contratação de um empréstimo de médio e longo prazo.

Ora, considerando que o Município reúne os requisitos legais necessários à contratação deste empréstimo, designadamente a capacidade de endividamento,

Considerando a situação supra descrita, torna-se necessário recorrer à contratação do empréstimo de médio e longo prazo no montante de €4 500 000,00€ (Quatro milhões e quinhentos mil euros).

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 de **4 500 000,00€ (Quatro milhões e quinhentos mil euros)**;
- 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.º 1 do artigo 46º e al. c) do n.º 1 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 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



Município de Setúbal  
Presidência

---

## ANEXO I

# CONTRATAÇÃO DE EMPRÉSTIMO DE MÉDIO E LONGO PRAZO – AQUISIÇÃO DE 24 FOGOS LOCALIZADOS NO DISTRITO DE SETÚBAL

## CADERNO DE ENCARGOS

Maio de 2025



## Índice

Capítulo I .....	
Caraterização do Procedimento .....	3
Capítulo II .....	
Critérios de Seleção das Propostas .....	6



## 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 de até 4 500 000,00€, para aquisição de 24 fogos localizados no distrito de Setúbal, conforme quadro abaixo discriminado:

Moradas	Valores
Rua Cidade da Beira Nº 20 Santa Maria da Graça (Setúbal)	205 000,00 €
Urbanização Quinta de Aires nº 3 Palmela (Palmela)	220 000,00 €
Urbanização Quinta de Aires nº 3 Palmela (Palmela)	225 000,00 €
Rua de Xarafe Nº 59 São Sebastião (Setúbal)	210 000,00 €
Praceta de Macau n.º 6 São Julião (Setúbal)	210 000,00 €
Praceta Monte Belo Nº 13 São Sebastião (Setúbal)	185 000,00 €
Rua Ferreira Castro Nº 10 Pinhal Novo (Palmela)	150 000,00 €
Avenida das Descobertas Nº 12 São Sebastião (Setúbal)	200 000,00 €
Avenida D. Manuel 1 Nº 43 São Sebastião (Setúbal)	150 000,00 €
Avenida Capitães de Abril Nº B Pinhal Novo (Palmela)	210 000,00 €
Rua da Cevedeira Nº 5 São Sebastião (Setúbal)	153 000,00 €
Avenida D. Joao II Nº 24 São Sebastião (Setúbal)	190 000,00 €
Rua de Damão Nº 32 Santa Maria da Graça (Setúbal)	180 000,00 €
Rua da Antiga Fabrica de Tomate e Rua do Peru Nº 25 São Simão (Setúbal)	190 000,00 €
Rua José Pereira Martins Nº 8 Santa Maria da Graça (Setúbal)	175 000,00 €



Rua Minas da Borralha Nº Lt. 15 São Sebastião (Setúbal)	190 000,00 €
Rua Falcão Machado Nº 10 Santa Maria da Graça (Setúbal)	180 000,00 €
Rua Olímpio Moreira dos Santos Nº 3 São Sebastião (Setúbal)	195 000,00 €
Rua Tenente Aviador Carlos Alves Nº 32 União das Freguesias De Setúbal (São Julião, Nossa Senhora da Anunciada e Santa Maria Da Graça) (Setúbal)	217 000,00 €
Rua das Giestas Nº 9 São Sebastião (Setúbal)	160 000,00 €
Rua Tenente Jean Raymond Nº 4 Santa Maria da Graça (Setúbal)	190 000,00 €
Praceta João dos Santos Nº 3 Gâmbia-Pontes-Alto Da Guerra (Setúbal)	170 000,00 €
Estrada Montureiras Nº 55 São Sebastião (Setúbal)	200 000,00 €
Rua D. Manuel I Nº 43 São Sebastião (Setúbal)	145 000,00 €
<b>Total</b>	<b>4 500 000,00 €</b>

### Cláusula 3ª

#### Prazo do Empréstimo

1. Nos termos do disposto no n.º 7 do artigo 51.º da Lei n.º 73/2013, de 3 de setembro, na sua redação atual, solicita-se o envio de propostas para a contratação de empréstimo com prazos de vencimento de 20 (vinte), 25 (vinte e cinco) e 30 (trinta) anos.
2. As propostas serão avaliadas por ordem decrescente do prazo apresentado, ou seja, havendo uma ou mais propostas para o prazo máximo, a análise recairá apenas e só sobre esta(s). A avaliação será realizada nos termos definidos na cláusula 11.ª do presente caderno de encargos.

### 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);
  - 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:

Serviço da Dívida da Melhor Proposta

Serviço da Dívida da Proposta em Análise



Município de Setúbal  
Presidência

---

Setúbal, 14 de maio de 2025

O Presidente da Câmara



André Valente Martins



## ANEXO II

Considerando o procedimento de *Contratação do Empréstimo de Médio/Longo Prazo – Aquisição de 24 fogos localizados no distrito de Setúbal*, no valor de 4 500 000,00€, € (Quatro milhões e quinhentos mil euros), nomeio o respetivo Júri com vista à elaboração do Relatório de Avaliação das Propostas, constituído pelos seguintes elementos:

- Presidente – *António Manuel Palhas de Jesus Pereira*, Diretor do Departamento de Administração Geral e Finanças (DAF) do Município de Setúbal;
- Vogal Efetivo – *Sílvia Maria Torrão Barbeiro*, Chefe de Divisão de Contabilidade e Património (DICONT) do Município de Setúbal;
- Vogal Efetivo – *Helena Isabel Silva Montez*, Chefe de Divisão de Controlo Orçamental (DICOR) do Município de Setúbal;
- Vogal Suplente – *Ana Carina Pereira de Almeida*, Técnica Superior da Divisão de Controlo Orçamental do Município de Setúbal;
- Vogal Suplente – *Nuno Miguel Marques Amoroso*, Técnico Superior da Divisão de Controlo Orçamental do Município de Setúbal;

Setúbal, 14 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.º:

V. Comunic. de:

N/Ref.º Of.º 3489/25  
Prº

Data: 14/05/2025

ASSUNTO: CONTRATAÇÃO DE EMPRÉSTIMO DE MÉDIO/LONGO PRAZO | AQUISIÇÃO DE 24 FOGOS LOCALIZADOS NO DISTRITO DE SETÚBAL

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 vossa melhor Proposta, até às 12 horas, do décimo dia a contar da data de emissão da notificação, para a seguinte morada, mencionando no exterior do principal envelope "EMPRÉSTIMO DE MÉDIO/LONGO PRAZO|AQUISIÇÃO DE 24 FOGOS LOCALIZADOS NO DISTRITO DE SETÚBAL":

Câmara Municipal de Setúbal – CONFIDENCIAL  
Departamento de Administração Geral e Finanças  
Largo do Bocage  
2901-866 Setúbal

Qualquer eventual pedido de esclarecimento poderá 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, 14 de maio de 2025

O Presidente da Câmara Municipal

*André Valente Martins, Dr.*