

**CÂMARA
MUNICIPAL
NISA**

Luís Marques
Vera Grave
Xavier Martins
Vitor Reizinho
Maria Cruz

HASTA PÚBLICA PARA ALIENAÇÃO DO EDIFÍCIO DO COMPLEXO TURÍSTICO DO EIO TEJO – FRATEL – ALBERGARIA PENHA DO TEJO

- Ata de esclarecimentos -

No dia 6 de janeiro de 2026, pelas 9h30 minutos, reuniu no edifício do Hospital Velho da Câmara Municipal de Nisa o Júri composto por Luís Marques, na qualidade de Presidente, Vera Grave, Xavier Martins, Vítor Reizinho e Maria Cruz Semedo, na qualidade de vogais, nomeado pela deliberação da Câmara Municipal de Nisa nº 304/2025 de 23 de dezembro de 2025, com vista à apreciação dos esclarecimentos apresentados por:

1 - EMPRESA - EASYLIVING

P: Caderno de encargos e programa do concurso

R: Não existe caderno de encargos nem programa de concurso, as condições de venda constam das Normas de Hasta Publica, as quais podem ser consultadas na página eletrónica do Município de Nisa.

P: Plantas do terreno e identificação dos respetivos limites

R: As mesmas podem ser consultadas no Anexo I.

P: Enquadramento urbanístico do imóvel (classificação no PDM e parâmetros de construção aplicáveis) e Informação sobre eventuais condicionantes legais e/ou ambientais

R: Informa-se o seguinte relativo ao PMOT – PDM (Aviso nº 13059/2015 - Diário da República, 2.ª série — N.º 219 — 9 de novembro de 2015):

1- PDM – Planta de Ordenamento

A área do Complexo Turístico do Tejo, integra a classe de espaço “Solo Rústico”, nas subclasses “Espaço de Uso Múltiplo Agrícola e Florestal”, “Espaço Florestal de Produção”, “Espaço Florestal de Conservação” e “Espaço de Equipamentos e Outras Estruturas”. Há ainda incidência nas classes de “Estrutura Ecológica Municipal”, “Espaço Canal” e “Espaço Natural” (com o Habitat prioritário da Rede Natura 2000 - *Charnecas secas europeias - 4030*).

M. J. P.
13/01/2016
13/01/2016
13/01/2016

O Regulamento do PDM de Nisa, parte integrante do plano, define para estes espaços (Solo Rústico), a partir do Capítulo IV e Secção II as disposições gerais, com especial destaque, neste contexto, para as ocupações e utilizações interditas (Art.º 26º), as atividades permitidas (Art.º 27º), as intervenções e utilizações condicionadas (Art.º 28º) e o regime de edificabilidade (Art.º 29º).

No entanto, existem ainda outras especificações relativas às ações interditas, permitidas, e condicionadas, designadamente o Art.º 38º, 39º, 40º, 45º, 53º, 54º e 55º.

No caso da “Estrutura Ecológica Municipal” é de apontar o estipulado no Art.º 17º que dá indicação da proteção dos valores, com especial destaque para as áreas que correspondem a sítios da Rede Natura 2000. Quanto ao “Espaço Canal” o Regulamento estabelece no Art.º 19º o regime de proteção.

2- PDM – Planta de Condicionantes

A incorporação parcial em Reserva Ecológica Nacional (REN), nas categorias de *Faixa de Proteção de Albufeira e Instabilidade de Vertentes* (vestigial), aprovada pelo Despacho (extrato) nº 1398/2016 de 29 de janeiro, requer, obedecendo ao estabelecido no DL nº 166/2008 de 22 de agosto, parecer da CCDR-A.

A incorporação total em Rede Natura 2000 – Sítio Nisa/Lage da Prata, implica que as ações a desenvolver nesses solos obedeçam ao DL nº 140/99 de 24 de abril, alterado e republicado pelo DL nº 49/2005 de 24 de fevereiro, sendo necessário parecer do ICNF.

Em matéria de domínio hídrico há a referir a total integração do Complexo Turístico em *Zona Terrestre de Proteção* da Albufeira do Fratel, pelo que se deve considerar o DL n.º 107/2009 de 15 de maio, que estabelece o regime de proteção das albufeiras de águas públicas de serviço público.

O limite do Complexo integra ainda, duas *Zonas de Servidão* de estradas, a referente ao IP2 PRNacional (Principal) e à EN 359 PRNacional (Distribuidora), o que implica ter em consideração toda a legislação específica que lhe está associada.

Podem ser consultados os Anexos II e III.

P: Esclarecimento quanto às obrigações do adquirente após a adjudicação (prazos, uso previsto e eventuais cláusulas de reversão)

R: Quanto ao uso, o mesmo está referido na caderneta predial urbana e certidão do registo predial conforme anexos IV e V.23 Quanto a eventuais cláusulas de reversão as normas não referem a existência de cláusula de reversão.

P: Critérios de adjudicação das propostas

R: Os mesmos estão plasmados no nº 1 do artigo 15º das Normas de Hasta Pública.

P: Informação sobre a possibilidade de visita ao local

R: Informa-se que há possibilidade de visita ao local. O Júri sugere visita no dia 12 de janeiro de 2026 às 10H00.

2 - SR. NUNO CHAVES

P: 1) É obrigatório fazer uma proposta prévia? ou basta apresentar-me no dia 13 de Janeiro às 10h00 no local onde esta vai decorrer?

R: Informa-se que esta matéria está prevista no artigo 10º das Normas de Hasta Pública.

P: 2) É necessário fazer algum registo prévio? Se sim, como deve ser feito?

R: Remete-se resposta para o artigo 10º e Título II das Normas de Hasta Pública.

P: 3) Quais os documentos necessários para participar?

R: Os documentos necessários estão previstos no artigo 9º das Normas de Hasta Pública.

P: 4) O pagamento dos 10% em caso de adjudicação deve ser feito assim que terminar a praça? E como deve ser feita? por transferência?

Jury
Jury
HCBU3
Vereador

R: O pagamento deve ser feito nos termos do artigo 15º das Normas de Hasta Pública. Quanto às formas de pagamento são as legalmente admissíveis.

P : 5) Apesar do estado de degradação do Imóvel, este possui as devidas licenças de utilização? Ou seja, podem ser feitas as obras necessárias sem necessidade de apresentação de projetos, desde que não existam alterações ao projeto?

R: Para realizar qualquer obra necessária deverá ser cumpridas as normas legais estabelecidas no Decreto-Lei nº 555/99 de 16 de dezembro na sua redação atual.

P: 6) É possível ter acesso às plantas do IMÓVEL?

R: Sim, conforme Anexo I

P: 7) É possível ter acesso ao registo predial do Imóvel? Qual é o valor patrimonial atual?

R: Sim. Anexam-se a caderneta predial urbana e cópia não certificada da certidão do registo predial.

P: 8) Visitas ao local? O espaço encontra-se vedado? É possível fazer visitas sem marcação, ou é necessária marcação para o efeito?

R: É possível fazer visitas. O Júri sugere visita ao local dia 12 de janeiro de 2026 às 10H00.

P: 9) É possível ter uma mapa do terreno afecto ao imóvel?

R: Sim, conforme Anexos I, II e III

P: 10) A área de construção do terreno que permite é a já edificada, ou é superior?

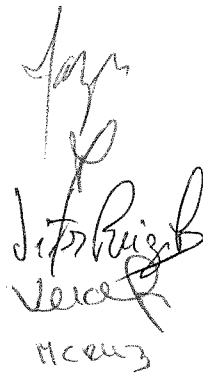
R: Relativamente às áreas a ocupar deverá ser cumprido o disposto do Regulamento do PDM de Nisa.

P: 11) Os 75.840 metros do terreno são Urbanos?

R: Sim. Anexam-se a caderneta predial urbana e cópia não certificada da certidão do registo predial que referem isso.

3 - SR. NUNO CHAVES

P: Na sequência do pedido de esclarecimento anterior venho por este meio solicitar o acesso ao relatório que esteve por base na "avaliação feita ao imóvel por técnicos devidamente habilitados, tendo em conta a necessidade de investimento, pelo comprador, para repor as condições do referido imóvel" como descrito nas normas da Hasta pública.



R: Considera-se que o relatório de avaliação não faz parte das peças da Hasta Pública.

Mais se refere que todos os pedidos de esclarecimento foram solicitados em tempo, de acordo com as normas da hasta pública.

Pelo exposto, submete-se a presente Ata de Esclarecimentos ao órgão competente – Câmara Municipal, para efeitos de aprovação e prestação dos esclarecimentos solicitados pelos requerentes.

Nisa, 6 de janeiro de 2026

O Júri

Alberico
Vera Cristina Casulho
Xavier Ricardo
Sitor Manuel Ruiho Pinheiro
Herculano Semedo

