MUNICÍPIO DO SAL
Assembleia Municipal

Deliberação n.º 21/IX/2026

Sumário: Aprovando a parceria público-privado para construção da casa da morna na cidade de Santa Maria.

A Assembleia Municipal do Sal, reunida na sua VIIª Sessão Ordinária do IX Mandato, nos dias 29 e 30 de setembro de dois mil e vinte e seis, sob proposta da Câmara Municipal, aprova por unanimidade dos deputados presentes, nos termos do artigo 235º da Constituição da República, e ao abrigo dos dispostos na alínea h) do n.º 2, do artigo 126º da Lei n.º 48/X/2025 de 04 de abril que aprova o Estatuto dos Municípios, a seguinte deliberação:

I.ENQUADRAMENTO E OBJETO DA PARCERIA

1.º

O Município do Sal pretende promover a requalificação e valorização da zona do Farolim, em Santa Maria, incluindo o terreno onde atualmente funciona o Mercado de Souvenirs e áreas adjacentes ao Hotel Odjo d'Água, através de uma intervenção integrada de natureza sociocultural, económica, urbana e turística.

2.º

Para o efeito, a Lobo Investments, Lda. apresentou uma proposta de parceria público-privada destinada à construção de:

a) um espaço sociocultural integrado pela Casa da Morna e respetivos serviços de apoio;

b) um Aparthotel nos pisos superiores;

c) serviços técnicos e de apoio na cave;

d) e requalificação da zona envolvente, incluindo espaços verdes, estacionamento, acessibilidades, reservatórios e valorização dos edifícios históricos.

3.º

O projeto prevê a construção de um edifício composto por cave, rés-do-chão, três pisos e um piso recuado, ficando o rés-do-chão destinado à Casa da Morna e serviços de apoio, e os pisos superiores destinados à componente turística.

A2026/S2/BO209/34232 | Deliberação n.º 21/IX/2026

II. EQUILÍBRIO DAS CONTRAPARTIDAS

4.º

Considerando que a operação envolve a alienação do terreno municipal onde atualmente funciona o Mercado de Souvenirs e permite ao parceiro privado desenvolver e explorar economicamente a componente turística do empreendimento, deve ser assegurado um adequado equilíbrio entre as obrigações, direitos e contrapartidas assumidos por cada uma das partes.

5.º

A alienação do terreno municipal fica, por isso, condicionada ao cumprimento integral das obrigações assumidas pelo parceiro privado, designadamente à construção e entrega ao Município da Casa da Morna e dos espaços destinados ao artesanato, em regime de "chave-na-mão", bem como das demais contrapartidas estabelecidas na presente deliberação e no Acordo.

III. CONTRAPARTIDAS DO MUNICÍPIO DO SAL

6.º

Constituem obrigações e contrapartidas do Município do Sal:

a) alienar ao parceiro privado o terreno municipal onde atualmente se encontra instalado o Mercado de Souvenirs, nos termos legalmente estabelecidos;

b) praticar os atos administrativos necessários à concretização da operação;

c) garantir a disponibilidade do terreno para a execução do projeto, nos termos estabelecidos no Acordo;

d) apreciar, no âmbito das suas competências e de acordo com a legislação aplicável, os projetos e demais procedimentos administrativos necessários à execução do empreendimento;

e) reconhecer ao parceiro privado, uma vez cumpridas as respetivas obrigações, os direitos correspondentes às frações destinadas ao Aparthotel, nos termos resultantes da constituição da propriedade horizontal.

IV. CONTRAPARTIDAS DO PARCEIRO PRIVADO

7.º

Constituem obrigações e contrapartidas da Lobo Investments, Lda.:

a) suportar integralmente os custos dos estudos, projetos, licenciamento, construção e

A2026/S2/BO209/34232 | Deliberação n.º 21/IX/2026

demais encargos necessários à concretização do empreendimento;

b) executar integralmente o edifício nos termos dos projetos aprovados;

c) construir e entregar ao Município do Sal, em regime de "chave-na-mão", a fração correspondente à Casa da Morna como espaço R/C como open space e 50% da cave como open space;

d) entregar a referida fração completamente construída, acabada, equipada (com mesa, cadeiras), climatizada e pronta a funcionar;

e) executar a requalificação integral da zona envolvente nos termos do projeto aprovado;

f) cumprir as demais obrigações, garantias e condições previstas no Acordo.

V. CASA DA MORNA — ACABAMENTOS E EQUIPAMENTOS

8.º

A entrega da Casa da Morna em regime de "chave-na-mão" compreende todos os trabalhos e equipamentos necessários à sua entrada imediata em funcionamento, incluindo, designadamente:

a) acabamentos interiores e exteriores;

b) pintura interior e exterior;

c) instalações elétricas;

d) iluminação interior e exterior correspondente ao projeto;

e) instalações hidráulicas e sanitárias;

f) sistemas de climatização e respetivos aparelhos de ar condicionado;

g) balcões e demais elementos fixos previstos para o funcionamento do espaço;

h) mesas, cadeiras e demais mobiliário necessário;

i) equipamentos indispensáveis ao funcionamento normal da Casa da Morna e dos espaços de apoio.

9.º

A relação detalhada dos acabamentos, mobiliário, equipamentos, sistemas de climatização e demais elementos a fornecer deverá constar de memória descritiva, mapa de acabamentos e relação discriminada de equipamentos, a aprovar pela Câmara Municipal do Sal.

A2026/S2/BO209/34232 | Deliberação n.º 21/IX/2026

VI. QUIOSQUES PARA OS ATUAIS OPERADORES DO MERCADO

10.º

Considerando que no atual Mercado de Souvenirs exercem atividade cerca de 35 operadores, cuja situação deve ser devidamente acautelada no âmbito da execução do projeto, o parceiro privado deverá assegurar, como contrapartida da operação, a disponibilização de quiosques destinados à reinstalação dos atuais operadores reconhecidos pelo Município.

11.º

Os quiosques deverão:

a) ser disponibilizados em número suficiente para assegurar uma solução aos cerca de 35 atuais operadores;

b) ser construídos e fornecidos a expensas do parceiro privado;

c) ser entregues completamente acabados e prontos para utilização;

d) obedecer a modelo, dimensões, materiais e características técnicas previamente aprovados pela Câmara Municipal do Sal;

e) ser instalados ou disponibilizados no local a definir pelo Município, de forma a assegurar condições adequadas para a continuidade das atividades dos operadores.

12.º

A identificação dos operadores abrangidos será efetuada pela Câmara Municipal do Sal com base na situação existente e nos registos municipais aplicáveis.

VII. REGIME PATRIMONIAL

13.º

O empreendimento será submetido ao regime de propriedade horizontal, devendo ficar claramente estabelecido que:

a) o R/C enquanto a fração correspondente à Casa da Morna e 50% da Cave serão propriedade do Município do Sal;

b) as restantes frações serão destinadas ao Aparthotel, nos termos do Acordo;

c) A cave será destinada aos serviços técnicos e de apoio previstos no projeto.

A2026/S2/BO209/34232 | Deliberação n.º 21/IX/2026

VIII. PRAZO DE EXECUÇÃO

14.º

A Casa da Morna deverá ser integralmente concluídos e entregues ao Município do Sal no prazo máximo de 20 meses, contado do início da obra após a emissão da respetiva licença de construção.

15.º

Após a conclusão da estrutura do edifício, o parceiro privado deverá afetar prioritariamente os recursos humanos, materiais e técnicos necessários à conclusão e acabamento da Casa da Morna (R/C).

IX. PRIORIDADE DA COMPONENTE MUNICIPAL

16.º

O parceiro privado não poderá iniciar ou prosseguir as obras de acabamento e finalização dos pisos destinados ao Aparthotel antes da conclusão e entrega formal da Casa da Morna e dos espaços de artesanato ao Município.

17.º

Antes da referida entrega, fica igualmente vedado ao parceiro privado:

a) comercializar as unidades do Aparthotel;

b) obter licença de utilização turística;

c) praticar quaisquer atos incompatíveis com a prioridade atribuída à conclusão das contrapartidas municipais.

X. VISTORIA E RECEÇÃO

18.º

A Casa da Morna e os 50% da Cave apenas se consideram efetivamente entregues após:

a) realização de vistoria pela Câmara Municipal do Sal;

b) verificação da conformidade da construção com o projeto aprovado;

c) verificação dos acabamentos;

d) verificação do funcionamento dos sistemas de climatização e ar condicionado;

A2026/S2/BO209/34232 | Deliberação n.º 21/IX/2026

e) verificação da entrega e instalação do mobiliário e equipamentos previstos;

f) assinatura do respetivo Auto de Entrega e Recebimento.

19.º

Os quiosques destinados aos atuais operadores do Mercado de Souvenirs serão igualmente objeto de verificação e receção pelo Município, não se considerando cumprida esta contrapartida enquanto não forem disponibilizados nas condições aprovadas.

XI. REQUALIFICAÇÃO DA ZONA ENVOLVENTE

20.º

O parceiro privado obriga-se igualmente a executar, nos termos do projeto aprovado:

a) espaços verdes e parques de estacionamento;

b) reabilitação dos reservatórios, incluindo a utilização prevista de um deles como miradouro;

c) melhoria estética da zona;

d) melhoria das acessibilidades;

e) valorização dos edifícios históricos existentes.

XII. FISCALIZAÇÃO E GARANTIAS

21.º

O Município do Sal acompanhará e fiscalizará a execução das obras, podendo realizar vistorias e exigir a correção das desconformidades verificadas.

22.º

Mantêm-se as garantias estabelecidas no Acordo, designadamente:

a) garantia de execução por fases;

b) garantia de prioridade construtiva da componente municipal;

c) garantia de fiscalização municipal;

d) garantia documental;

A2026/S2/BO209/34232 | Deliberação n.º 21/IX/2026

e) garantia de manutenção e correção dos defeitos estruturais, técnicos e de acabamento pelo período contratualmente estabelecido.

XIII. INCUMPRIMENTO E REVERSÃO

23.º

A não entrega integral e funcional da Casa da Morna e dos espaços de artesanato no prazo estabelecido, quando imputável ao parceiro privado nos termos definidos no Acordo, constitui incumprimento grave e determina a aplicação dos mecanismos contratuais de resolução e reversão.

24.º

A reversão e as demais consequências do incumprimento serão aplicadas nos termos e condições expressamente estabelecidos no Acordo, sem prejuízo dos demais direitos legalmente reconhecidos ao Município.

XIV. INTEGRAÇÃO DAS CONTRAPARTIDAS NO ACORDO

25.º

Deverão constar expressamente do Acordo definitivo, como obrigações essenciais do parceiro privado:

a) a entrega da Casa da Morna e dos espaços de artesanato em regime de "chave-na-mão";

b) a entrega integral dos acabamentos;

c) a instalação dos sistemas de climatização e aparelhos de ar condicionado;

d) o fornecimento do mobiliário, designadamente mesas, cadeiras e balcões;

e) o fornecimento dos demais equipamentos necessários ao funcionamento do espaço;

f) a construção, fornecimento e entrega dos quiosques destinados aos cerca de 35 atuais operadores do Mercado de Souvenirs;

g) a requalificação da zona envolvente.

26.º

As especificações relativas aos acabamentos, equipamentos, mobiliário e quiosques deverão integrar anexos técnicos ao Acordo, de modo a permitir a sua objetiva fiscalização e posterior receção pelo Município.

A2026/S2/BO209/34232 | Deliberação n.º 21/IX/2026

XV. AUTORIZAÇÃO PARA CELEBRAÇÃO DO ACORDO

27.º

É autorizada a Câmara Municipal do Sal a celebrar, em representação do Município, o respetivo Acordo de Parceria Público-Privada e a praticar os demais atos necessários à execução da presente deliberação, desde que sejam integralmente respeitadas as condições, obrigações, garantias e contrapartidas nela estabelecidas.

XVI. ENTRADA EM VIGOR

28.º

A presente deliberação produz efeitos nos termos legalmente aplicáveis, devendo integrar e servir de fundamento à formalização definitiva da parceria.

Cidade de Espargos, aos 30 de setembro de 2026. — O Presidente da Assembleia Municipal do Sal, *Nuno Alexandre Santos Lopes.*

A2026/S2/BO209/34232 | Deliberação n.º 21/IX/2026