



Registo
SGD

1846/2014 de 29/01/2014
Anexo 2

Para: Dr. Carlos Monteiro

C/C:

Parecer

Despacho

*Criado
o novo candidatura do
Senhor Presidente aguarda
a reunião de câmara.*

2014-02-13

Carlo A. A.

- A' reunião de câmara.

14/2/2014

ASSUNTO/RESUMO:

MERCADOS MUNICIPAIS – FUNDAMENTAÇÃO ECONÓMICO FINANCEIRA DAS TAXAS



Junto se anexa o estudo final de fundamentação económico-financeiro, informação n.º 001/2014 de 29/01/2014, que serviu de base ao cálculo da proposta de taxas a aplicar às concessões dos espaços nos Mercados Municipais em que foram considerados diversos parâmetros, nomeadamente:

- Agregação dos custos dos dois Mercados Municipais;
- Introdução de ajustamento gradual de 2014 a 2016, no Mercado Engenheiro Silva, para os valores correspondentes às taxas, relativas às lojas exteriores e lojas interiores do piso térreo, aos actuais concessionários, pelo facto de corresponderem aos valores absolutos mais elevados;
- Introdução da possibilidade de redução de taxa para os concessionários que durante a empreitada de requalificação do Mercado Engenheiro Silva, apresentarem documentação que comprove que efectuaram obras por sua conta, em valor superior a 15.000€. O benefício será progressivo, reduzindo a taxa proporcionalmente ao valor do investimento por m², sendo limitado o referido valor, a 600€/m²;
- Apresentação de um modelo de cálculo para aplicar a taxa de compensação previsto no n.º 3 do artigo 19 do Regulamento Geral dos Mercados Municipais que se passa a transcrever:

Artigo 19.º

Condições da Cedência a terceiros

- 1 - O Município pode condicionar a autorização da cedência ao cumprimento pelo cessionário de determinadas condições, nomeadamente mudança de ramo de atividade e remodelação dos espaços.*
- 2 - A cedência implica a aceitação pelo cessionário de todos os direitos e obrigações do cedente no momento da transmissão, relativos à ocupação do espaço, decorrentes das normas gerais previstas neste Regulamento e, sendo caso disso, das condições especiais que tenham sido aceites como condicionantes da cedência.*
- 3 - A cedência só se torna efetiva quando o cessionário pague ao Município, no prazo de 15 dias após a notificação da autorização da cedência, o valor da taxa de compensação constante da Tabela de Taxas Municipais, com exceção das efetuadas entre cônjuges, pessoa que viva em união de facto há mais de dois anos ou descendentes do 1.º grau em linha reta.*
- 4 - Nas cessões por ato inter vivos - com exceção das pessoas referidas no número anterior, o Município, se assim o entender, poderá exercer o direito de preferência na transmissão a efetuar.*



5 - Na situação referida no número anterior, o Município reserva-se o direito de exigir ao titular da concessão as condições essenciais da cedência e o valor da transação.

6 - Se o processo estiver corretamente instruído e o Município autorizar a cedência, os serviços emitirão uma nova licença em nome do cessionário.

Modelo de Cálculo:

$$Tx_{cedência} = (Tx_{n-1} * 60meses) * (1 + i)^{-n}$$

Tx_{n-1} = Taxa mensal de ocupação em vigor no mês anterior ao da formalização da concessão (valor liquidado e pago)

i = taxa de juro sem risco, que pode ter por referência a média das taxas de juro das obrigações a 10 anos dos países da Zona Euro com notação de crédito máximo (AAA), do ano $n-2$, sendo o ano de referência (n), o ano em que ocorre a cedência.

$n = 5$

Apresenta-se seguidamente o ponto de situação dos Mercados Municipais:

Mercado Engenheiro Silva

N.º de concessionários actuais – 143

N.º de lojas exteriores – 20

N.º de lojas exteriores concessionadas – 19

N.º de lojas interiores piso térreo – 4

N.º de lojas interiores piso térreo concessionadas – 1

N.º de lojas interiores piso superior – 7

N.º de lojas interiores piso superior concessionadas – 0

N.º de módulos – 45

N.º de módulos concessionados – 44

N.º de bancas de peixe – 32



N.º de bancas de peixe concessionados – 25

N.º de tabuleiros – 365

N.º de tabuleiros concessionados – 340

Ultima hasta pública – Maio de 2009

Ultima actualização de Taxas – Fevereiro de 2006

Mercado de Buarcos

N.º de concessionários actuais – 25

N.º de lojas exteriores – 2

N.º de lojas exteriores concessionadas – 2

N.º de lojas interiores – 8

N.º de lojas interiores concessionadas – 8

N.º de bancas de peixe – 6

N.º de bancas de peixe concessionados – 6

N.º de tabuleiros – 63

N.º de tabuleiros concessionados – 40

Ultima hasta pública – Maio de 2009

Ultima actualização de Taxas – Maio de 2010

De acordo com a fundamentação económico-financeira, propõe-se que se proceda ao cálculo das taxas com agregação dos custos dos Mercados para efeito de harmonização das mesmas.

O cálculo Despesas/Receitas plasmado no quadro síntese seguidamente apresentado, considera a receita das taxas propostas, pelo somatório das concessões prevendo a ocupação dos espaços a 100%.



Taxas em vigor	Despesa actual Mercados/Ano	303.018,68€
	Receita actual Mercados/Ano	108.856,20€
Taxas propostas considerando ajustamentos (2014/2015/2016)	Despesa actual Mercados/Ano	303.018,68€
	Receita com benefício Mercados/Ano 2016	253.613,29€
	Diferencial negativo	49.405,39€
Taxas propostas 2014	Despesa actual Mercados/Ano	303.018,68€
	Receita c/ benefício Mercados/Ano 2014	213.672,00€
	Diferencial negativo	89.346,68€

No dia 6 de Fevereiro, foi efectuada uma apresentação no Mercado Eng.º Silva aos concessionários dos dois Mercados da proposta dos novos valores de taxas a aplicar e posteriormente decorreram outras reuniões a pedido dos concessionários onde foram analisados os valores e as questões apresentadas pelos concessionários.

Na sequência da referida análise, entendeu-se que os efeitos económico-sociais actuais, estão a ter reflexos com algum impacto sobre o nível de actividade nos Mercados Municipais, o que tem levado a que nos últimos meses tenham sido entregues lugares concessionados.

O Município entendeu acentuar o nível de incentivo à ocupação dos espaços nos Mercados Municipais, aproveitando a oportunidade para se proceder a uma renovação dos comerciantes, fomentando novas ocupações, propiciando condições para o surgimento de criação emprego.

Assim, o Município propõe:

1 - Sobre os valores das taxas apuradas na Fundamentação Económico-Financeira apresentada em anexo, efectuar uma redução de 10% nas taxas relativas a valores mensais (Quadro I);

2 – Além da condição de redução de taxa para os concessionários que efectuaram obras durante a empreitada de requalificação do Mercado, já prevista na Fundamentação Económico-Financeira, duas novas condições de redução de taxas para alargar o âmbito do benefício a um maior número de concessionários, que se passam a descrever:

- **Introdução da possibilidade de redução de taxa para os concessionários que durante a empreitada de requalificação do Mercado Engenheiro Silva, apresentem documentação que**



comprove que efectuaram obras por sua conta que valorizaram o edifício, em valor superior a 15.000€. O benefício será progressivo, reduzindo a taxa proporcionalmente ao valor do investimento por m², sendo o referido valor limitado, a 600€/m². A partir do décimo ano, 2023, a taxa será actualizada de acordo com os valores praticados na referida data;

- Introdução da possibilidade de redução de taxa para os concessionários que nos últimos dez anos, a partir de 2005, apresentem documentação que comprove que efectuaram obras por sua conta que valorizaram o edifício, em valor superior a 15.000€. O benefício será proporcional ao valor do investimento por m², sendo limitado o referido valor, a 600€/m², e terá a duração de dez anos a partir da data da intervenção;
- Introdução da possibilidade de redução de taxa para os concessionários que no corrente ano 2014 ou 2015, apresentem documentação que comprove que efectuaram obras por sua conta que valorizaram o edifício, em valor superior a 15.000€, no entanto, a pertinência das referidas obras, terá de ser validada pelo Município. O benefício será progressivo, reduzindo a taxa proporcionalmente ao valor do investimento por m², sendo este valor limitado a 600€/m² e tendo a duração de dez anos. A partir do décimo ano, 2023 ou 2024, a taxa será actualizada de acordo os valores praticados na referida data;

Modelo de Cálculo:

$$TEm = TRm - \left[\left(\frac{VInv}{Auc} \right) / 120 \right] \times Auc$$

TEm = Taxa Efectiva Mensal

TRm = Taxa Real mensal

VInv = Valor do Investimento

Auc = Área Útil de Construção da Loja

Propõe-se ainda, que sejam alterados os valores previstos no anexo V da Fundamentação Económico-Financeira para as lojas L3, L14 e L23 pelos seguintes motivos:

L3 – O valor da taxa actualizada prevista no quadro apresentado no anexo V do documento do estudo final de fundamentação económico-financeiro era de 627,03€, onde se tinha considerado o valor proposto da taxa/m² no piso térreo para o lado sul – frente rio de 7,08€/m² e o valor proposto da taxa/m² no piso superior para lado sul – frente rio de 2,66€/m² quando deveria ter sido 5,31€/m² por



se tratar de piso de acesso público, passando assim o valor da taxa actualizada a ser de 869,51€/m², após o ajustamento gradual a partir de 2016;

L14 – O valor da taxa actualizada prevista no quadro apresentado no anexo V do documento do estudo final de fundamentação económico-financeiro era de 439,48€, onde se tinha considerado o valor proposto da taxa/m² no piso térreo para o lado nascente – frente jardim de 6,37€/m² e o valor proposto da taxa/m² no piso superior para o lado nascente – frente jardim de 2,66€/m², tendo em consideração a localização da loja (lado norte/lado nascente) propõe-se que ½ da área do piso térreo seja considerado o valor da taxa/m² no piso térreo para o lado nascente – frente jardim de 6,37€/m² e ½ da área do piso térreo seja considerado o valor da taxa/m² no piso térreo para o lado norte de 5,67€/m², passando assim o valor da taxa actualizada a ser de 422,06€/m², após o ajustamento gradual a partir de 2016;

L23 – O valor da taxa actualizada prevista no quadro apresentado no anexo V do documento do estudo final de fundamentação económico-financeiro era de 351,18€, onde se tinha considerado o valor proposto da taxa/m² no piso térreo para o lado sul – frente rio de 7,08€/m² e o valor proposto da taxa/m² no piso superior para o lado nascente – frente jardim de 2,66€/m², tendo em consideração a localização da loja (lado sul/lado nascente) propõe-se que ½ da área do piso térreo seja considerado o valor da taxa/m² no piso térreo para o lado nascente – frente jardim de 6,37€/m² e ½ da área do piso térreo seja considerado o valor da taxa/m² no piso térreo para o lado sul – frente rio de 7,08€/m², passando assim o valor da taxa actualizada a ser de 338,37€/m², após o ajustamento gradual a partir de 2016;

Em anexo Quadro II com as alterações propostas para as três lojas exteriores no pressuposto que os valores das taxas a aplicar são os previstos na Fundamentação Económico-Financeira, a que deverá ser efectuado o cálculo da redução de taxas de 10%.

À consideração superior,

A Técnica Superior

Maria Joao Santos Lopes Pombo

FUNDAMENTAÇÃO ECONÓMICO-FINANCEIRA COM REDUÇÃO DOS 10%

AGREGAÇÃO DOS MERCADOS MUNICIPAIS

Designação da Taxa	Valores em vigor	Valores da taxa	Valores da taxa c/ redução 10%
MERCADO MUNICIPAL ENG.º SILVA			
TABULEIROS			
- Tabuleiros [por m2 e por ano]			
- Tabuleiros [por m2 e por mês ou fracção]	2,35 €	5,40 €	4,86 €
- Tabuleiros [por m2 e por dia ou fracção]	0,35 €	1,29 €	1,29 € (A)
BANCAS - Peixe Fresco			
- Bancas [por m2 e por ano]			
- Bancas [por m2 e por mês ou fracção]	17,00 €	16,24 €	14,62 €
- Bancas [por m2 e por dia ou fracção]	2,25 €	3,38 €	3,38 € (A)
BANCAS - Bacalhau / Congelados			
- Bancas [por m2 e por ano]			
- Bancas [por m2 e por mês ou fracção]	17,00 €	13,50 €	12,15 €
- Bancas [por m2 e por dia ou fracção]	2,25 €	2,37 €	2,37 € (A)
MÓDULOS			
- Módulos [por m2 e por ano]			
- Módulos [por m2 e por mês ou fracção]	3,80 €	7,11 €	6,40 €
- Módulos [por m2 e por dia ou fracção]	0,35 €	0,68 €	0,68 € (A)
LOJAS EXTERIORES			
- Lojas Ext./ Lado Sul - Frente Rio [por m2 e por ano]			
- Lojas Ext./ Lado Sul - Frente Rio [por m2 e por mês ou fracção] - piso térreo	2,70 €	7,08 €	6,37 €
- Lojas Ext./ Lado Sul - Frente Rio [por m2 e por mês ou fracção] - piso superior	2,70 €	2,66 €	2,39 €
- Lojas Ext./ Lado Sul - Frente Rio [por m2 e por mês ou fracção] - piso superior - Oc.Publ..	2,70 €	5,31 €	4,78 €
- Lojas Ext./ Lado Nascente - Frente Jardim [por m2 e por ano]			
- Lojas Ext./ Lado Nascente - Frente Jardim [por m2 e por mês ou fracção] - piso térreo	2,70 €	6,37 €	5,74 €
- Lojas Ext./ Lado Nascente - Frente Jardim [por m2 e por mês ou fracção] - piso sup.	2,70 €	2,66 €	2,39 €
- Lojas Exteriores / Lado Norte [por m2 e por ano]			
- Lojas Exteriores / Lado Norte [por m2 e por mês ou fracção] - piso térreo	2,70 €	5,67 €	5,10 €
- Lojas Exteriores / Lado Norte [por m2 e por mês ou fracção] - piso superior	2,70 €	2,66 €	2,39 €
LOJAS INTERIORES			
- Lojas Interiores [por m2 e por ano]			
- Lojas Interiores [por m2 e por mês ou fracção]	3,72 €	4,66 €	4,19 €
LOJAS 2.º PISO			
- Lojas 2.º Piso [por m2 e por ano]			
- Lojas 2.º Piso [por m2 e por mês ou fracção]	-x-	7,11 €	6,40 €
INSTALAÇÕES GERADORAS RECEITAS PROPRIAS			
- Câmaras Frigoríficas - Taxa diária / volume	0,25 €	0,34 €	0,34 € (A)
OUTRAS OCUPAÇÕES			
- Módulo Aberto	-x-	0,35 €	0,35 € (A)
- Ocupações ocasionais de áreas comuns	-x-	0,42 €	0,42 € (A)

(A) - valores ao dia mantêm o valor da taxa propostas na fundamentação económico.financeira

AGREGAÇÃO DOS MERCADOS MUNICIPAIS

Designação da Taxa	Valores em vigor	Valores da taxa	Valores da taxa c/ redução 10%
MERCADO MUNICIPAL DE BUARCOS			
TABULEIROS			
- Tabuleiros [por m2 e por ano]			
- Tabuleiros [por m2 e por mês ou fracção]	2,76 €	3,86 €	3,47 €
- Tabuleiros [por m2 e por dia ou fracção]	0,36 €	0,51 €	0,51 € (A)
TABULEIROS [Produtores Directos]			
- Tabuleiros [por m2 e por ano]			
- Tabuleiros [por m2 e por mês ou fracção]			
- Tabuleiros [por m2 e por dia ou fracção]	0,36 €	0,43 €	0,43 € (A)
BANCAS			
- Bancas [por m2 e por ano]			
- Bancas [por m2 e por mês ou fracção]	9,95 €	12,18 €	10,96 €
- Bancas [por m2 e por dia ou fracção]	0,36 €	0,68 €	0,68 € (A)
LOJAS EXTERIORES			
- Lojas Exteriores [por m2 e por ano]			
- Lojas Exteriores [por m2 e por mês ou fracção]	7,18 €	7,08 €	6,37 €
LOJAS INTERIORES			
- Lojas Interiores [por m2 e por ano]			
- Lojas Interiores [por m2 e por mês ou fracção]	6,08 €	5,99 €	5,38 €

(A) - valores ao dia mantêm o valor da taxa propostas na fundamentação económico.financeira

Quadro II

LOJAS	Concessionários	Actividade exercida	Área Útil			Taxa actual	Taxa proposta	Redução 10% taxa	Ajustamento gradual			Ajustamento gradual red. 10%		
			Piso 0	Piso 1	Total				2014	2015	2016	2014	2015	2016
L1	António Guerra	Art. Regionais	30,90m ²	29,40m ²	60,30m ²	100,60 €	296,92 €	267,23 €	206,04 €	251,48 €	296,92 €	196,14 €	231,68 €	267,23 €
L2	Fernado Soares, Herd.	Restaurante	63,40m ²	61,50m ²	124,90m ²	201,20 €	775,67 €	698,10 €	392,69 €	584,18 €	775,67 €	366,83 €	532,47 €	698,10 €
L3	M ^a Lucília J. Trafaria	-	54,30m ²	91,30m ²	145,60m ²	117,10 €	869,51 €	782,56 €	367,90 €	618,70 €	869,51 €	338,92 €	560,74 €	782,56 €
L4 - int.	Câmara Municipal		14,10m ²		14,10m ²	CM	65,68 €	59,11 €	65,68 €	65,68 €	65,68 €	59,11 €	59,11 €	59,11 €
L5 - int.	Câmara Municipal		14,10m ²		14,10m ²	CM	65,68 €	59,11 €	65,68 €	65,68 €	65,68 €	59,11 €	59,11 €	59,11 €
L6 - int.	Ana Maria Magalhães	Art. Regionais	14,10m ²		14,10m ²	19,20 €	65,22 €	58,70 €	34,54 €	49,88 €	65,22 €	32,37 €	45,53 €	58,70 €
L7 - int.	Câmara Municipal		15,00m ²		15,00m ²	CM	69,88 €	62,89 €	69,88 €	69,88 €	69,88 €	62,89 €	62,89 €	62,89 €
L8	José Alberto Fernandes	Taberna	22,30m ²		22,30m ²	38,80 €	126,34 €	113,71 €	67,98 €	97,16 €	126,34 €	63,77 €	88,74 €	113,71 €
L9 Pt	Câmara Municipal - PT													
L9 Gre	Câmara Municipal - GRE													
L10	Carnes do Mondego Lda.	Taiho	32,00m ²	30,80m ²	62,80m ²	100,60 €	263,10 €	236,79 €	154,77 €	208,93 €	263,10 €	146,00 €	191,39 €	236,79 €
L11	Ana Cláudia Sousa	Café	31,50m ²	29,80m ²	61,30m ²	100,60 €	257,61 €	231,85 €	152,94 €	205,27 €	257,61 €	144,35 €	188,10 €	231,85 €
L12	Fernando Mendes Velozo	Taiho	47,50m ²	96,40m ²	143,90m ²	185,40 €	525,14 €	472,63 €	298,65 €	411,89 €	525,14 €	281,14 €	376,88 €	472,63 €
L13	Augusto Almeida Godinho	Taiho	32,30m ²		32,30m ²	77,60 €	183,00 €	164,70 €	112,73 €	147,87 €	183,00 €	106,63 €	135,67 €	164,70 €
L14	Julia Neves Pedroso	Café/Pastelaria	49,20m ²	47,40m ²	96,60m ²	161,30 €	422,06 €	379,85 €	248,22 €	335,14 €	422,06 €	234,15 €	307,00 €	379,85 €
L15	Dietafz-Produtos Natura	Ervanária	15,50m ²	15,10m ²	30,60m ²	50,30 €	138,90 €	125,01 €	50,30 €	50,30 €	138,90 €	50,30 €	50,30 €	125,01 €
L16	Câmara Municipal		15,50m ²	15,00m ²	30,50m ²	CM	138,63 €	124,77 €	138,63 €	138,63 €	138,63 €	124,77 €	124,77 €	124,77 €
L17	Eurico Vicente Azenha	Taiho	31,50m ²	30,50m ²	62,00m ²	100,60 €	281,78 €	253,60 €	200,59 €	241,19 €	281,78 €	191,20 €	222,40 €	253,60 €
L18	Frangos do Jardim	Churrasqueira	15,45m ²	14,60m ²	30,05m ²	61,80 €	137,25 €	123,53 €	79,28 €	108,27 €	137,25 €	74,71 €	99,12 €	123,53 €
L19	Julios, Lda	Pizzaria	16,40m ²		16,40m ²	38,80 €	104,53 €	94,08 €	60,71 €	82,62 €	104,53 €	57,23 €	75,65 €	94,08 €
L20	Eurico Vicente Azenha	-	21,10m ²		21,10m ²	61,60 €	134,49 €	121,04 €	85,90 €	110,19 €	134,49 €	81,41 €	101,23 €	121,04 €
L21	Alda Pedrosa Marques	Tasca/café	53,10m ²		53,10m ²	139,20 €	338,45 €	304,61 €	163,95 €	188,70 €	304,61 €	194,34 €	249,47 €	304,61 €
L22	António Gante & Herdeiro	Taberna	48,60m ²		48,60m ²	116,40 €	309,77 €	278,79 €	180,86 €	245,31 €	309,77 €	180,86 €	245,31 €	309,77 €
L23	Cristina Isabel M. Gaspar	Pronto-a-vestir	36,20m ²	35,70m ²	71,90m ²	113,70 €	338,37 €	304,53 €	188,59 €	263,48 €	338,37 €	192,86 €	272,02 €	351,18 €
L24	Paula Cristina Tavares	Café/Restaurante	44,60m ²	44,60m ²	89,20m ²	150,90 €	552,76 €	497,48 €	150,90 €	150,90 €	552,76 €	150,90 €	150,90 €	497,48 €
L25	C. Boliqueime-Seg. Lda.	Seguros	32,50m ²	49,50m ²	82,00m ²	112,10 €	361,63 €	325,47 €	112,10 €	112,10 €	361,63 €	112,10 €	112,10 €	325,47 €
L27 - 1º	Câmara Municipal		65,60m ²		65,60m ²		466,17 €	419,55 €	466,17 €	466,17 €	466,17 €	419,55 €	419,55 €	419,55 €
L28 - 1º	Câmara Municipal		72,60m ²		72,60m ²		515,91 €	464,32 €	515,91 €	515,91 €	515,91 €	464,32 €	464,32 €	464,32 €
L29 - 1º	Câmara Municipal		70,30m ²		70,30m ²		499,57 €	449,61 €	499,57 €	499,57 €	499,57 €	449,61 €	449,61 €	449,61 €
L30 - 1º	Câmara Municipal		82,70m ²		82,70m ²		587,68 €	528,91 €	587,68 €	587,68 €	587,68 €	528,91 €	528,91 €	528,91 €
L31 - 1º	Câmara Municipal		101,90m ²	101,90m ²	203,80m ²		724,12 €	651,71 €	724,12 €	724,12 €	724,12 €	651,71 €	651,71 €	651,71 €
L32 - 1º	Câmara Municipal		174,80m ²	174,80m ²	349,60m ²		1.242,16 €	1.117,94 €	1.242,16 €	1.242,16 €	1.242,16 €	1.117,94 €	1.117,94 €	1.117,94 €
L33 - 1º	Câmara Municipal		220,75m ²	220,75m ²	441,50m ²		1.568,69 €	1.411,82 €	1.568,69 €	1.568,69 €	1.568,69 €	1.411,82 €	1.411,82 €	1.411,82 €

Exemplo de concessionários que informaram que efectuaram obras por sua conta em valor superior a 15.000€ no período das obras de requalificação do Mercado, tiveram um benefício na taxa.

Após confirmação do valor aplicado, o benefício será progressivo reduzindo o valor da taxa, quanto maior for o investimento por m2, limitado a 600€/m2.



Câmara Municipal da Figueira da Foz

Informação	Para: Exmo. Sr. Vereador Dr. Carlos Monteiro
N.º: 001/2014	C/C:

Parecer

Despacho

Caracato
H/c da Eng.ª Maria João P-ko
Para, no âmbito do reunião
com os concelheiros, preparar
informação à Câmara, para
anexar à fundamentação do
Regulamento de Taxas e Licenças
2014-02-12
CS-CV

ASSUNTO/RESUMO:

Mercados Municipais – Fundamentação económico-financeira das taxas



Junto se envia o estudo final de fundamentação económico-financeiro das taxas a aplicar aos concessionários dos mercados municipais, o qual contempla os diversos aspectos que foram apreciados, designadamente:

- a) A agregação dos custos dos dois mercados municipais, de forma a harmonizar as correspondentes taxas, atenuando a falta de escala do mercado municipal de Buarcos;
- b) Introdução de cláusula de salvaguarda, de forma a contemplar a aplicação progressiva das taxas relativas às lojas que resultam do presente estudo;
- c) Introdução da possibilidade de redução da taxa para aqueles concessionários que realizaram obras que valorizam o edificado;
- d) Contemplar um modelo de cálculo para aplicar a taxa devida pela cedência inter-vivos do espaço atribuído, prevista no ponto 3 do artigo 19.º do Regulamento Geral dos Mercados Municipais.

No Anexo IV consta uma proposta de tabela de taxas, que reflecte a aplicação de um conjunto de coeficientes de benefício, económico-social ou desincentivo. Contudo, tais coeficientes estão sempre sujeitos ao escrutínio do poder político, podendo sempre introduzir as alterações que considerar mais pertinentes ao interesse público.

O Director do DAGF,

(Victor Tavares Pereira)



Câmara Municipal

Gabinete de Apoio à Presidência

FUNDAMENTAÇÃO ECONÓMICO-FINANCEIRA

Taxas a aplicar no Mercado Municipal Eng.º Silva e Mercado Municipal de Buarcos

1.

Introdução

Os mercados municipais são equipamentos tradicionais de comércio retalhista de proximidade, com predominância de produtos frescos e com forte vocação para o escoamento da produção local.

Nesta perspectiva, o mercado municipal constitui um importante instrumento da dinamização da economia local, assegurando a sobrevivência de um determinado tipo de organização da produção, de natureza familiar, a qual constitui uma importante fonte de rendimentos de muitas famílias.

Por outro lado, os mercados integram-se na malha urbana mais antiga, pelo que a dinamização destes equipamentos reforça e potencia as políticas de revitalização de determinados espaços urbanos, contrariando a tendência para o seu abandono e decadência.

Importa, ainda, referir que a dinamização do mercado municipal pode constituir, por si só, um importante contributo para a revitalização do comércio tradicional localizado na área circundante ao mercado municipal, uma vez que pode constituir um importante factor de atracção de consumidores locais, assim como um importante pólo de atracção de visitantes e turistas que procuram nesses locais a originalidade de um ambiente e de um serviço que reflecte, como poucos espaços, a individualidade de uma terra.

2.

Enquadramento

A Lei das Finanças Locais em vigor, consagra um conjunto de princípios, dos quais se destaca a promoção da sustentabilidade local. Neste sentido, o regime financeiro dos municípios deve contribuir para a promoção do desenvolvimento económico, para a preservação do ambiente, para o ordenamento do território e para o bem-estar social, no quadro de uma gestão financeira equilibrada.

A promoção da sustentabilidade local é assegurada, designadamente, pela utilização de instrumentos tributários orientados para a promoção de finalidades sociais e de qualidade urbanística, territorial e ambiental, mormente taxas.

Nos termos do art.º 20.º da Lei n.º 73/2013, de 3 de Setembro, os municípios podem criar taxas nos termos do regime geral das taxas das autarquias locais, cuja criação está *subordinada aos princípios da equivalência jurídica, da justa repartição dos encargos públicos e da publicidade, incidindo sobre utilidades prestadas aos particulares, geradas pela actividade dos municípios ou resultantes da realização de investimentos municipais.*

A Lei n.º 53-E/2006, de 29 de Dezembro, que aprovou o Regime geral das taxas das autarquias locais [RGTAL], veio regular as relações jurídico-tributárias geradoras da obrigação de pagamento de taxas às autarquias locais.

Nos termos do art.º 3.º do RGTAL, *as taxas das autarquias locais são tributos que assentam na prestação concreta de um serviço público local, na utilização privada de bens do domínio público e privado das autarquias locais ou na remoção de um obstáculo jurídico ao comportamento dos particulares, quando tal seja atribuição das autarquias locais, nos termos da lei.*

O RGTAL estabelece, ainda, no seu art.º 4.º, dois princípios gerais que definem o enunciado princípio da equivalência jurídica. No seu n.º 1 é referido que o valor das taxas das autarquias locais é fixado de acordo com o princípio da proporcionalidade e não deve ultrapassar o custo da actividade pública local ou o benefício auferido pelo particular. No n.º 2 do supracitado artigo, possibilita-se que as taxas possam constituir um apoio efectivo às políticas municipais ao estabelecer que, embora respeitando a necessária proporcionalidade, o valor das taxas pode ser fixado com base em critérios de desincentivo à prática de certos actos ou operações.

Tais possibilidades dadas aos municípios em termos de fixação das suas próprias taxas, têm como contrapartida as exigências fixadas no artigo 8.º do RGTAL, que dispõe que as taxas das autarquias locais são criadas por regulamento aprovado pelo órgão deliberativo respectivo, que deverá conter obrigatoriamente, sob pena de nulidade, as seguintes componentes:

- a) A indicação da base de incidência objectiva e subjectiva;
- b) O valor ou a fórmula de cálculo do valor das taxas a cobrar;
- c) A fundamentação económico-financeira relativa ao valor das taxas;
- d) As isenções e sua fundamentação;
- e) O modo de pagamento e outras formas de extinção das prestações tributárias admitidas;
- f) O modo de pagamento e outras formas de extinção das prestações tributárias admitidas;
- g) A admissibilidade do pagamento em prestações.

O presente trabalho enquadra-se nos termos o disposto na alínea c) do no n.º 2 do artigo 8.º do RGTAL.

3.

Mercado Eng.º Silva

Reconhecendo a importância de que se reveste a revitalização do mercado municipal, a Câmara Municipal decidiu, no quadro do programa de regeneração urbana, proceder a uma profunda remodelação do mercado municipal Eng.º Silva.

Assim, este mercado municipal foi sujeito a profundas obras de remodelação, com uma intervenção global e integrada, centrada não apenas nos aspectos estruturais, mas também nos aspectos de operacionalidade, dotando-o das melhores condições estruturais e funcionais, de modo a cumprir a exigente legislação em matéria de higiene e segurança alimentar.

A remodelação do mercado municipal Eng.º Silva correspondeu a um investimento de cerca de 3,8 milhões de euros, que reflecte uma intervenção profunda que teve como principais objectivos:

- Consolidação das estruturas existentes dos espaços comerciais periféricos e da estrutura principal das coberturas centrais do mercado;
- Reestruturação geral do *layout* interior do piso térreo com introdução de novos espaços de apoio aos operadores;
- Ampliação da área útil do piso superior com a introdução de um *mezanino* no interior do mercado para criação de novos espaços comerciais;
- Renovação dos revestimentos exteriores das coberturas centrais do mercado e palas envolventes;

- Recuperação dos rebocos e alvenarias existentes, estruturais, degradadas;
- Substituição geral das infra-estruturas das áreas comuns do mercado, operadores das bancas e dos módulos comerciais;
- Criação de infra-estruturas de suporte às novas áreas comerciais a criar no piso superior, incluindo introdução de novos acessos estáticos e mecânicos;
- Renovação dos módulos comerciais e bancas dos operadores dos mercados, incluindo fornecimento de equipamentos comerciais e operacionais fixos;
- Uniformização dos vãos por substituição dos existentes;
- Reformulação geral da envolvente exterior com reperfilamento da Rua Engenheiro Silva na frente do mercado e introdução de novos revestimentos e tratamento de espaços verdes, incluindo equipamentos urbanos.

Para o dimensionamento do “novo” Mercado Municipal foram ainda tidos em conta os seguintes critérios:

- a) As premissas colocadas pelos promotores do projecto, a EIM, S.A. e Câmara Municipal da Figueira da Foz, no respeitante a:
 - Enquadrar o investimento global a efectuar dentro do financiamento atribuído pelo QREN para a realização desta intervenção;
 - Criação novas áreas comerciais que permitam enriquecer, diferenciar e diversificar o *mix-comercial* existente na anterior situação, incorporando novas actividades comerciais de produtos e serviços que funcionem como âncoras, e que permitam, quer aumentar a atractividade do mercado, quer assegurar a racionalidade e sustentabilidade financeira.
- b) A necessidade de dotar o mercado e os espaços comerciais existentes (tabuleiros/bancas, módulos e lojas) com condições estruturais e funcionais adequadas ao exercício da actividade retalhista e em condições comerciais atractivas, funcionais e dinâmicas; que promovam a qualidade e a segurança alimentar e que respeitem as especificidades de cada sector de actividade.

Tratando-se de um edifício classificado como Património Municipal, e na impossibilidade de realizar intervenções arquitectónicas que permitissem enquadrar o

cumprimento de todos os requisitos enumerados na legislação nacional em vigor, nomeadamente de certificação energética de edifícios e de comportamento acústico, ficou estabelecido entre o promotor da obra e a coordenação de projecto que todas as intervenções a realizar nos sistemas de engenharia não poderiam descaracterizar a edificação existente, optando-se por adoptar medidas de minimização das condições verificadas.

Assim deste modo foram adoptadas as seguintes soluções que permitiram melhorar as necessidades energéticas do edifício e as suas características acústicas:

- Substituição de todas as coberturas existentes por painel sanduíche de chapa nervurada termolacada e preenchimento com poliuretano, com baixo coeficiente de transmissão térmica e de elevada absorção acústica;
- Recurso sempre que possível a sistemas de ventilação e iluminação natural;
- Utilização de soluções de iluminação de baixos consumos energéticos;
- Adopção de sistemas de produção de águas quentes sanitárias, com recurso a sistemas solar passivos.

3.1

Pressupostos

De acordo com o enquadramento legal referido no ponto 2, o valor das taxas tem por base o custo da actividade, devendo ser fixado de acordo com o princípio da proporcionalidade e não deve ultrapassar os custos da actividade pública local.

Assim, o modelo que deve concorrer para a determinação do valor da taxa deve ter em conta uma perspectiva objectiva ou económica, que tem em consideração os custos incorridos ou a incorrer pelo Município para a produção do serviço, e uma perspectiva subjectiva, subordinada a critérios de natureza política, que tenha em consideração valores ambientais, opções de desenvolvimento e o nível de acesso aos serviços e benefícios disponibilizados pelo município.

Para determinação dos custos da actividade pública local, teve-se em consideração a natureza do serviço prestado, isto é, a gestão e disponibilização de um espaço de utilização pública para abastecimento à população, essencialmente, de produtos alimentares, constituindo um benefício quer para a população quer para os produtores locais, e os correspondentes custos directos e indirectos.

Para este efeito, procurou-se determinar com o maior cuidado os custos directos inerentes à exploração do mercado municipal, segundo os princípios do rigor e da prudência, atendendo a que em resultado da profunda remodelação a que foi sujeito o

mercado municipal Eng.º Silva, se desconfigurou a natureza e o tipo de custos suportados anteriormente.

3.2.

Cálculo do custo da actividade pública local

Para determinação do custo da actividade pública local com a exploração do mercado municipal, foi elaborada uma conta de exploração anual, tendo por base os custos com materialidade, determinados com a maior ponderação.

3.2.1. - Recursos Humanos

O mercado municipal Eng.º Silva tem funcionado com quatro trabalhadores, situação que tem sido geradora de constrangimentos que dificultam a gestão do mercado municipal, muito especialmente em determinadas circunstâncias específicas, como férias e situações de baixa.

Nesta perspectiva, e no sentido de mitigar os constrangimentos que dificultam uma gestão adequada do mercado, o município tem recorrido, sempre que possível, a cidadãos que estão na situação de desemprego a receber o subsídio de desemprego, no âmbito de Contrato Emprego Inserção, para reforçar o número de trabalhadores no mercado municipal.

O alargamento do período de funcionamento, do espaço a controlar e o maior número de equipamentos a verificar, a limpeza e higienização do mercados, em particular de determinadas partes, obriga a uma estabilização da equipa com um mínimo de nove trabalhadores, reforço que terá que ser efectuado por recurso a mobilidade interna ou a contratação externa, por tempo indeterminado.

Tendo por base os custos com os quatro trabalhadores do mapa de pessoal, estima-se que os custos com pessoal, com uma equipa de nove elementos, sejam no montante de 114 mil euros por ano.

CUSTO DE TRABALHO MERCADO MUNICIPAL ENG.º SILVA									
Designação (Nome completo)	Remuneração	Horas Extras	Subsídio de	Encargo da	Seguro	Encargos com Saúde			Total
	Base	Ano 2012	Refeição Mensal	Entidade Mensal		Reembolsos c/ vencimento	ADSE	Serv. Nac. Saúde	
1. CTFP-T.Indeterminado/A.Operacional	10.284,68	3.078,24	1.033,34	2.056,94	67,17	0,00	116,44	545,95	17.182,76
2. CTFP-T.Indeterminado/A.Operacional	10.957,52	828,18	1.033,34	2.191,50	71,57	0,00	116,44	545,95	15.744,50
3. CTFP-T.Indeterminado/A.Operacional	7.929,74	604,26	1.033,34	1.585,95	51,79	4,83	116,44	545,95	11.872,30
4. CTFP-T.Indeterminado/A.Operacional	7.929,74	33,57	1.033,34	1.585,95	51,79	4,83	116,44	545,95	11.301,61
TOTAL	37.101,68	4.544,25	4.133,36	7.420,34	242,33	9,66	465,77	2.183,79	56.101,18
Custo médio de mais cinco A. Operacionais (1)	39.648,70	1.594,58	5.166,70	7.929,74	258,96	24,15	582,22	2.729,74	57.934,78
Custo Total com 9 Assist. Operacionais	76.750,38	6.138,83	9.300,06	15.350,08	501,29	33,81	1.047,99	4.913,53	114.035,96

(1) = Tendo por referência os Assistentes Operacionais 3 e 4.

3.2.2. - Consumo de energia eléctrica

De acordo com o novo modelo de gestão do mercado municipal, determinadas zonas de consumo de energia eléctrica que eram da responsabilidade do Município, passam agora a ser da responsabilidade dos comerciantes, designadamente, no que respeita às bancas de peixe, mediante a instalação de contador próprio.

Por outro lado, a remodelação efectuada no mercado municipal contempla novas fontes de consumo, que podem vir a incrementar o consumo de energia eléctrica face à situação anterior, como é o caso das escadas rolantes, elevadores e um maior número de equipamentos, designadamente, balneários, sanitários e câmaras frigoríficas. Também a área de espaços comuns aumenta, assim como também se perspectiva o alargamento do horário de funcionamento do mercado municipal, pelo menos, em parte dele.

Tendo por referência os consumos já verificados desde Junho até Setembro, e estabelecendo uma correlação com os consumos verificados em 2011, ajustados em função do aumento do IVA de 5% para 23%, admite-se que o consumo anual no Mercado Municipal Eng.ª Silva se venha a situar em 32 mil euros.

3.3.3. - Consumos de Água e utilização de serviços de Saneamento

Com a remodelação do Mercado Municipal, ampliaram-se as áreas de sanitários e balneários, potencialmente geradora de acréscimo de consumo de água. Contudo, tendo por referência os consumos verificados nos primeiros quatro meses, não se está a verificar um acréscimo de consumo relativamente ao ano de referência. Nesta perspectiva, conforme quando infra, admite-se que os custos anuais com consumo de água e serviços de saneamento se venham a situar em cerca de 15 mil euros.

Designação	Un. medida	Consumo em 2011	Coefficiente ajustamento	Consumo previsível	Tarifa unitária	Valor Anual estimado
Água						
- Consumo	m3	5.669,0	0,9	5.102,1	1,4523 €	7.409,78 €
- Disponibilidade	Un	12,0	1,00	12,0	5,8401 €	70,08 €
Saneamento						
-Utilização serviço	m3	5.669,0	0,9	5.102,1	1,2345 €	6.298,54 €
- Disponibilidade	Un	12,0	1,00	12,0	5,2612 €	63,13 €
TOTAL						13.841,54 €
						IVA 830,49 €
						Custo Final 14.672,03 €

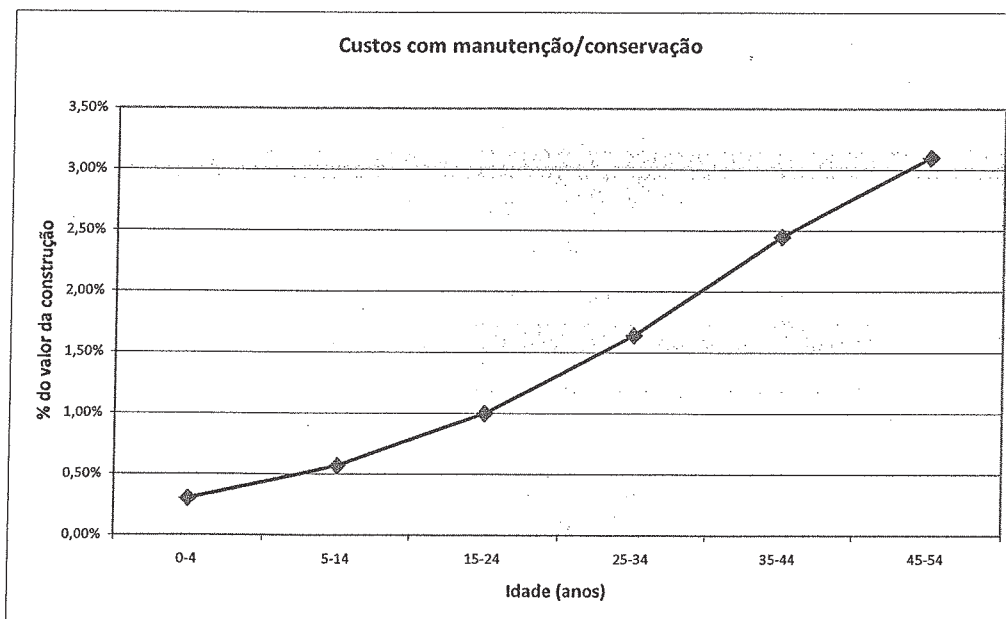
3.3.4. - Custos de manutenção/conservação

Como se referiu supra, o mercado municipal Eng.º Silva foi sujeito a profundas obras de remodelação, com uma intervenção global e integrada, quer ao nível dos aspectos estruturais, quer ao nível dos aspectos de operacionalidade.

Atendendo à profundidade da intervenção efectuada, que permite assumir o mercado municipal pós-intervenção quase como uma construção nova, entendeu-se não ser adequado o recurso aos custos históricos com a manutenção e conservação do mercado, dado que os mesmos se reportam a uma estrutura que apresentava acentuados sinais de degradação, o que obrigava a constantes intervenções.

Assim sendo, optou-se por adoptar um modelo teórico para se dispor de valores correspondentes aos custos operacionais com manutenção e conservação.

Partiu-se do princípio que para um empreendimento com uma vida útil de aproximadamente 50 anos, os custos de manutenção e conservação evoluem ao longo dos anos, conforme se apresenta no gráfico seguinte.



Para efeitos de determinação dos custos com conservação e manutenção daquele espaço, que inclui equipamento com um prazo de vida mais curto e um desgaste mais acentuado, pressupõe-se que os custos venham a representar no primeiro ano cerca de 0,30% do valor de investimento, considerando-se que naquele rácio se incluem os seguintes encargos:

- Encargos de conservação;

- Encargos de reparação;
- Encargos de operação de alguns elementos;
- Encargos com pequenas modificações e alterações;
- Encargos com manutenção casual;
- Encargos correspondentes a pequenos melhoramentos;

Os custos referidos incluem os custos directos (encargos com mão-de-obra, materiais e equipamentos) e custos indirectos (planeamento e gestão, custos administrativos e outros custos).

Assim, com base no valor do investimento correspondente a remodelação efectuada no mercado municipal, estima-se para os primeiros anos de vida daquele equipamento um custo médio anual em manutenção/conservação/reparação de € 9.500.

Investimento Remodelação global do Mercado		Comparticipação			Custo não coberto por proveitos diferidos	Amortização Anual	Manutenção e Conservação
		FEDER	PIT	TOTAL			
1. Projectos	33.087 €	0 €	0 €	0 €	33.087 €	413,59 €	0,00 €
2. Obras de remodelação	3.790.746 €	2.490.619 €	712.745 €	3.203.364 €	587.382 €	7.342,27 €	9.476,87 €
Valor Inicial	3.274.108 €						
Trabalhos a Mais	197.461 €						
Trabalhos a Menos	169.722 €						
Revisão Preços	0 €						
Contratos adicionais	149.454 €						
TOTAL	3.823.833 €	2.490.619 €	712.745 €	3.203.364 €	620.469 €	7.755,86 €	9.476,87 €

3.3.5. - Amortização de Equipamentos

Para o normal funcionamento do Mercado Eng.^o Silva, foram realizados investimentos em equipamentos não incorporados no edifício, conforme quadro seguinte, a que corresponde um custo anual em amortização de cerca de 1.700 euros.

Investimento em equipamento não integrado no Edifício		
Descrição	Valor Investimento	Amortização Anual
1. Contentores (52 un.)	2.194,47 €	438,89 €
2. Máquina Lavadora / Secadora de Pavimentos (1 un.)	5.995,64 €	1.199,13 €
3. Carro Multiusos para Limpeza (2 un.)	488,31	61,04 €
TOTAL	8.678,42 €	1.699,06 €

3.3.6. - Equipamentos – Contratos de Manutenção

A renovação do mercado compreendeu a instalação de vários equipamentos, cuja operacionalidade em condições de segurança recomenda a existência de contratos de assistência técnica/manutenção preventiva. São os casos do Sistema AVAC, Sistema Solar, Bomba de Calor, UTA e Ventiladores, Elevador, Escadas Rolantes e das Câmaras Frigoríficas.

Para este conjunto de equipamentos, os encargos anuais com os respectivos contratos de manutenção encontram-se detalhados no quadro seguinte.

CONTRATOS DE MANUTENÇÃO DE EQUIPAMENTOS	
Designação	Valor anual
1. Sistema AVAC, Sistema Solar, ..., Ventiladores	3.900,33 €
2. Elevador e Escadas Rolantes	4.797,00 €
3. Câmaras Frigoríficas	2.429,25 €
TOTAL	11.126,58 €

3.3.7. - Seguros

Os custos com seguros foram calculados com base nas taxas do contrato em vigor, incidindo sobre o valor patrimonial, que é o que resulta do investimento de remodelação do mercado municipal.

Conforme quadro seguinte, os encargos com seguros estimam-se em cerca de 2.600 euros, a que se acresce os encargos com o SNB, no valor aproximado de 100 euros.

Investimento Remodelação global do Mercado		Seguros		
		Cobertura Base	Fenómenos sísmicos	Taxa SNB
1. Recheio (Por estimativa)	15.000 €	12,47 €	2,03 €	0,57 €
2. Edificado	3.823.833 €	1.589,19 €	1.032,97 €	102,26 €
TOTAL	3.838.833 €	1.601,65 €	1.035,00 €	102,83 €

3.3.8. - Outros Custos e Custos Indirectos

De acordo com informação dos Serviços, estimam-se que os encargos anuais com produtos e materiais de limpeza sejam cerca de 3 mil euros.

Para além destes encargos, importa referir os custos com segurança, admitindo-se que o encargo anual se situe em 4.740,00 + IVA, tendo por referência o valor contratado para o período de Agosto a Dezembro de 2013.

Para além dos encargos acima referidos, existem ainda custos que assumem uma natureza residual, reflectindo encargos que derivam de diversos contratos, como são os casos da taxa do Áudio-visual, Taxa de Recursos Hídricos ou a Contribuição para o SNB.

Taxas Especiais	Quant.	Preço Unitário	Custo Anual	
Contribuição Áudio-Visual	12	2,25	27,00 €	
TOTAL			27,00 €	
			IVA	1,62 €
			Custo Final	28,62 €

Taxas Especiais	Un. Medida	Quant.	Preço Unitário	Custo Anual	
Taxa Recursos Hídricos	m3	5.102,1	0,0117 €	59,69 €	
TOTAL				59,69 €	
				IVA	3,58 €
				Custo Final	63,28 €

3.3.9. - Custos Indirectos

Para determinação dos custos indirectos, optou-se por considerar a média dos anos de 2009, 2010 e 2011, relativo ao Bem e/ou Serviço “Mercado Eng.º Silva”, conforme quadro seguinte.

MERCADO ENG.º SILVA						
Meses	Custos Indirectos					
	2009		2010		2011	
	B & S	Funções	B & S	Funções	B & S	Funções
Janeiro	1.999,48 €	52,02 €	1.879,13 €	0,00 €	1.842,98 €	52,47 €
Fevereiro	1.890,52 €	2,66 €	2.291,97 €	20,13 €	1.685,16 €	-13,21 €
Março	2.217,14 €	21,24 €	1.726,73 €	11,08 €	2.163,14 €	0,00 €
Abril	3.625,10 €	54,17 €	2.711,86 €	27,18 €	2.339,15 €	39,17 €
Maiο	2.048,61 €	30,58 €	1.942,35 €	22,99 €	1.768,51 €	18,93 €
Junho	1.952,42 €	17,54 €	1.880,40 €	24,52 €	3.026,88 €	13,53 €
Julho	2.190,76 €	245,84 €	1.657,09 €	102,10 €	1.642,58 €	108,15 €
Agosto	1.977,01 €	137,44 €	1.967,59 €	17,74 €	2.237,42 €	25,93 €
Setembro	2.191,47 €	251,36 €	2.359,75 €	-76,11 €	2.079,06 €	13,23 €
Outubro	3.067,34 €	41,49 €	1.300,01 €	3,90 €	1.415,43 €	20,83 €
Novembro	2.228,83 €	51,62 €	1.983,52 €	50,12 €	2.247,20 €	12,01 €
Dezembro	1.625,07 €	432,00 €	2.564,25 €	17,59 €	1.826,00 €	27,67 €
Sub-Total	27.013,75 €	1.337,96 €	24.264,65 €	221,24 €	24.273,51 €	318,71 €
Total	28.351,71 €		24.485,89 €		24.592,22 €	
Média 3 anos						25.809,94 €

3.3.10. - Custos Totais

Para além dos custos identificados nos pontos anteriores, considerou-se na conta de exploração do mercado municipal a seguir indicada, os custos com material de escritório, assim como os custos com comunicações, neste último caso, com base em informação dada pelo SITIC – Serviços de Informática e TIC.

De referir que as amortizações do edifício, que incluem os equipamentos nele incorporados, consideradas como custos no quadro seguinte, correspondem à parte não coberta com os proveitos diferidos correspondentes às participações recebidas.

MERCADO MUNICIPAL ENG.º SILVA	
Designação	Valor (Euros)
1. Custos com Pessoal	114.036 €
2. Fornecimento e serviços externos	79.084 €
Electricidade	32.121 €
Água + Saneamento	14.672 €
Material de Escritório	100 €
Comunicações	122 €
Seguros	2.637 €
Conservação e reparação	9.477 €
Assistência Técnica - Equipamentos	11.127 €
Segurança	5.830 €
Limpeza, Higiene e Conforto	2.998 €
3. Amortizações	9.455 €
4. Outros Custos	195 €
5. Custos Indirectos	25.810 €
TOTAL	228.579 €

3.3.

Distribuição dos Custos

A distribuição dos custos por m², que servem de base à definição do valor das taxas, consta do quadro que constitui o Anexo I, no qual estão reflectidos os custos de exploração, directos e indirectos, específicos ao Mercado Municipal Eng.º Silva.

Em concreto, os valores apresentadas incidem, essencialmente, sobre a utilização dos equipamentos municipais, nomeadamente a ocupação de espaços de vendas segundo as diversas naturezas, assim como o custo associado à utilização de diversos serviços e instalações de apoio, como seja a utilização de câmaras frigoríficas, armazéns, etc.

4.

MERCADO MUNICIPAL DE BUARCOS

O Mercado Municipal de Buarcos funciona em instalações arrendadas à Santa Casa da Misericórdia de Buarcos, localizadas em zona privilegiada, próximo da praia e da zona histórica da vila de Buarcos.

Em princípio, reúne condições para preencher as funções que se espera de um mercado municipal, em particular, a dinamização da economia local e do espaço urbano onde se integra e constituir-se, também, como um importante pólo de atracção de visitantes e turistas, dada a sua localização.

Contudo, a sua dimensão não favorece a obtenção de economias de escala que permita obter uma repartição de custos por unidade de exploração comercial mais adequada, com reflexos no valor por m² da área de exploração.

4.1

Pressupostos

De acordo com o enquadramento legal referido no ponto 2, o valor das taxas tem por base o custo da actividade, devendo ser fixado de acordo com o princípio da proporcionalidade e não deve ultrapassar os custos da actividade pública local.

Tal como foi já referido anteriormente, o modelo que deve concorrer para a determinação do valor da taxa deve ter em conta uma perspectiva objectiva ou económica, que tem em consideração os custos incorridos ou a incorrer pelo Município para a produção do serviço, e uma perspectiva subjectiva, subordinada a critérios de natureza política, que tenha em consideração valores ambientais, opções de desenvolvimento e o nível de acesso aos serviços e benefícios disponibilizados pelo município.

Para determinação dos custos da actividade pública local, teve-se em consideração a natureza do serviço prestado, isto é, a gestão e disponibilização de um espaço de utilização pública para abastecimento à população, essencialmente, de produtos alimentares, constituindo um benefício quer para a população quer para os produtores locais, e os correspondentes custos directos e indirectos.

4.2.

Cálculo do custo da actividade pública local

Para determinação do custo da actividade pública local com a exploração do mercado municipal de Buarcos, foi elaborada uma conta de exploração anual, tendo por base os custos de 2012 obtidos a partir da Contabilidade de Custos, com excepção dos custos com pessoal e os custos indirectos, os quais foram tratados de forma mais específica, por razões de prudência e rigor, conforme se explicita nos respectivos pontos.

4.2.1. - Recursos Humanos

Exercem funções no Mercado Municipal de Buarcos três trabalhadores, que asseguram o seu normal funcionamento, não se perspectivando a necessidade de reforçar esta equipa de trabalho.

Tendo por base os três trabalhadores do mapa de pessoal que estão afectos a tempo inteiro, os custos com pessoal em 2012 foram no montante de 46,6 mil euros.

CUSTO DE TRABALHO MERCADO MUNICIPAL DE BUARCOS									
Designação (Nome completo)	Remuneração Base	Horas Extras Ano 2012	Subsídio de Refeição Mensal	Encargo da Entidade Mensal	Seguro	Encargos com Saúde			Total
						Reembolsos c/ vencimento	ADSE	Serv. Nac. Saúde	
1. CTFP-T.Indeterminado/Enc. Geral Oper.	16.099,86	2.110,47	1.033,34	3.219,97	105,16	0,00	116,44	545,95	23.231,19
2. CTFP-T.Indeterminado/A.Operacional	7.929,74	1.039,48	1.033,34	1.585,95	51,79	0,00	116,44	545,95	12.302,69
3. CTFP-T.Indeterminado/A.Operacional	7.016,66	919,79	1.033,34	1.403,33	45,83	0,00	116,44	545,95	11.081,34
TOTAL	31.046,26	4.069,74	3.100,02	6.209,25	202,78	0,00	349,33	1.637,84	46.615,22

4.2.2. - Outros Custos Directos

Como se referiu, os custos com Fornecimentos & Serviços e os custos com reparações e manutenções foram obtidos a partir da contabilidade de custos, estando reflectidos no mapa dos custos de exploração a seguir apresentado.

Dos custos apurados, destaca-se o custo com energia eléctrica, que representa cerca de 71% dos custos com Bens & Serviços obtidos.

4.2.3. - Custos Indirectos

Para determinação dos custos indirectos, optou-se por considerar a média dos custos indirectos de 2009, 2010 e 2011, imputados ao Centro de Custos do Mercado Municipal de Buarcos, conforme quadro seguinte, uma vez que os valores de 2012 não se mostram consistentes com o histórico desses custos.

MERCADO MUNICIPAL DE BUARCOS						
Meses	Custos Indirectos					
	2009		2010		2011	
	B & S	Funções	B & S	Funções	B & S	Funções
Janeiro	350,67 €	9,12 €	365,85 €	0,00 €	361,53 €	10,29 €
Fevereiro	436,90 €	0,61 €	97,23 €	0,85 €	629,15 €	-4,93 €
Março	285,84 €	2,74 €	593,64 €	3,81 €	58,66 €	0,00 €
Abril	280,73 €	4,19 €	305,07 €	3,06 €	408,21 €	6,84 €
Maiο	194,41 €	2,90 €	313,85 €	3,72 €	514,41 €	5,51 €
Junho	520,31 €	4,67 €	396,47 €	5,17 €	8,08 €	0,04 €
Julho	207,47 €	23,28 €	697,68 €	42,99 €	664,67 €	43,76 €
Agosto	365,82 €	25,43 €	400,82 €	3,61 €	166,60 €	1,93 €
Setembro	264,30 €	30,32 €	108,00 €	-3,48 €	211,98 €	1,35 €
Outubro	215,74 €	2,92 €	807,09 €	2,42 €	809,73 €	11,91 €
Novembro	122,87 €	2,85 €	343,48 €	8,68 €	115,57 €	0,62 €
Dezembro	685,08 €	182,12 €	445,92 €	3,06 €	488,97 €	7,41 €
Sub-Total	3.930,14 €	291,15 €	4.875,10 €	73,89 €	4.437,56 €	84,73 €
Total	4.221,29 €		4.948,99 €		4.522,29 €	
Média 3 anos						4.564,19 €

Admite-se que a falta de consistência dos custos indirectos imputados em 2012 ao Mercado Municipal de Buarcos tenha como causa a inactividade em 2012 do centro de custos “Mercado Eng.º Silva” e por essa via se verificar uma sobrecarga no centro de custos “Mercado Municipal de Buarcos” dos custos indirectos imputados à respectiva Função¹.

4.2.4. - Custos Totais

Com base no exposto nos pontos 4.2.1 e 4.2.3 e nos dados obtidos a partir a contabilidade de custos no que se refere aos Fornecimentos & Serviços e Outros Custos, elaborou-se o seguinte mapa de custos de exploração.

MERCADO MUNICIPAL DE BUARCOS 2012	
Designação	Valor (Euros)
1. Custos com Pessoal	46.615 €
2. Fornecimento e serviços externos	23.193 €
Electricidade	16.441 €
Água + Saneamento	2.269 €
Material de Escritório	0 €
Rendas	2.280 €
Comunicações	0 €
Seguros	207 €
Conservação e reparação	1.995 €
Assistência Técnica - Equipamentos	0 €
Segurança	0 €
Limpeza, Higiene e Conforto	0 €
3. Amortizações	0 €
4. Outros Custos	67 €
5. Custos Indirectos	4.564 €
TOTAL	74.440 €

4.3.

Distribuição dos Custos

A distribuição dos custos por m², que servem de base à definição do valor das taxas, consta do quadro que constitui o Anexo II, no qual estão reflectidos os custos de

¹ Os custos indirectos imputados ao Mercado Municipal de Buarcos em 2012 foram no valor de € 30.191, valor bastante superior aos custos indirectos considerados para o Mercado Eng.º Silva e totalmente dissonantes da média de 2009, 2010 e 2011 do próprio mercado municipal de Buarcos, que se situou em € 4.564.

exploração, directos e indirectos, específicos ao Mercado Municipal de Buarcos, cuja falta de escala implica custos unitários muito elevados, quando comparados com o Mercado Eng.º Silva.

Trata-se de uma situação excessivamente penalizadora para os comerciantes estabelecidos naquele mercado, que é dissuasora de qualquer interesse em comercializar naquele espaço e que não é compaginável com o tipo de comércio que é próprio de um mercado municipal.

Contribui de forma particular para esta situação os custos com pessoal que, embora sejam inferiores aos do Mercado Eng.º Silva, porque correspondem a um número de trabalhadores inferior, assumem um valor por m² substancialmente superior ao custo por m² do Mercado Eng.º Silva. Assim, enquanto que o custo com MOD por m²/ano é no Mercado Eng.º Silva de € 32,85, esse custo assume no Mercado Municipal de Buarcos o valor de € 145,30 por m²/ano, isto é, cerca de 4,5 vezes superior.

Ao nível dos custos com Fornecimentos & Serviços também se nota o efeito da reduzida dimensão do Mercado Municipal de Buarcos. Enquanto que no Mercado Eng.º Silva este custo apresenta, predominantemente, o valor de € 27,64 por m²/ano, no Mercado Municipal de Buarcos, o mesmo custo apresenta o valor de € 72,30 por m²/ano.

5.

CONCLUSÃO

5.1.

Agregação dos custos dos dois mercados para efeitos de harmonização das taxas.

Considerando que a reduzida escala do Mercado Municipal de Buarcos introduz significativas distorções ao nível do custo por m²/ano, apresentando desvios muito significativos relativamente ao custo por m²/ano do Mercado Eng.º Silva.

Considerando que o Mercado Municipal Eng.º Silva e o Mercado Municipal de Buarcos constituem dois objectos de custo similares, que integram a mesma Função [Função Económica 341 – Mercados e Feiras], com iguais objectivos, isto é, visam dinamizar o comércio retalhista de proximidade, com predominância de produtos frescos e com forte vocação para o escoamento da produção local, constituindo um instrumento da dinamização da economia local e assegurando a sobrevivência de um determinado tipo de organização da produção de natureza familiar.

Atendendo a que estes dois equipamentos se localizam no mesmo espaço urbano e, agora, na mesma freguesia, estando ambos sob a mesma supervisão técnica.

Tendo em conta que a mera aplicação de coeficientes sócio-económicos exclusivamente no mercado municipal de Buarcos de forma a fazer convergir as taxas unitárias com as taxas unitárias do Mercado Eng.º Silva, afecta e prejudica o equilíbrio geral de uma função que pode ser auto-sustentável.

Considerando que importa, sem colocar em causa a sustentabilidade da exploração e gestão dos dois mercados municipais, num contexto de fortes restrições financeiras e orçamentais, assegurar a atractividade destes espaços, em primeiro lugar sobre eventuais interessados em exercer o comércio naqueles espaços, mas também criar condições para que aqueles espaços sejam competitivos face a outros equipamentos comerciais.

Assim, propõe-se que se proceda ao cálculo das taxas com a agregação dos custos, conforme quadro seguinte, e sua repartição pelo conjunto agregado das áreas de exploração, de onde resultam as tabelas que constituem os Anexos III e IV.

AGREGAÇÃO DOS MERCADOS MUNICIPAIS			
Designação	Eng.º Silva Valor (Euros)	Buarcos Valor (Euros)	TOTAL
1. Custos com Pessoal	114.036 €	46.615 €	160.651 €
2. Fornecimento e serviços externos	79.084 €	23.193 €	102.277 €
Electricidade	32.121 €	16.441 €	48.563 €
Água + Saneamento	14.672 €	2.269 €	16.941 €
Material de Escritório	100 €	0 €	100 €
Rendas	0 €	2.280 €	2.280 €
Comunicações	122 €	0 €	122 €
Seguros	2.637 €	207 €	2.844 €
Conservação e reparação	9.477 €	1.995 €	11.472 €
Assistência Técnica - Equipamentos	11.127 €	0 €	11.127 €
Segurança	5.830 €	0 €	5.830 €
Limpeza, Higiene e Conforto	2.998 €	0 €	2.998 €
3. Amortizações	9.455 €	0 €	9.455 €
4. Outros Custos	195 €	67 €	262 €
5. Custos Indirectos	25.810 €	4.564 €	30.374 €
TOTAL	228.579 €	74.440 €	303.019 €

As taxas constantes da Tabela reflectem a aplicação de coeficientes de benefício, coeficientes económico-sociais ou coeficientes desincentivo. Neste último caso, aplica-se exclusivamente no sentido de desincentivar as ocupações ocasionais, com predominância no sábado.

A estrutura proposta para as taxas atende à natureza da ocupação dos espaços de venda, que pode ter um carácter permanente ou esporádico. A ocupação permanente de um espaço de venda está associada a taxas de ocupação/utilização mensais enquanto a ocupação esporádica está relacionada com a existência de taxas diárias.

Prevêem-se, também, taxas pela utilização de diversos serviços e instalações de apoio, neste caso em particular, apenas no Mercado Eng.º Silva, como é o caso da utilização de câmaras frigoríficas de peixe e de produtos hortícolas, valor este reflectido na referida Tabela que constitui o Anexo IV, assim como a utilização de espaços comuns com fins promocionais.

5.2.

Taxa pela cedência inter-vivos

Considera-se no presente estudo, a aplicação de taxas devidas pela autorização de cedência inter-vivos, nos termos do artigo 19.º do Regulamento Geral dos Mercados Municipais, aprovado pela Câmara Municipal e pela Assembleia Municipal, respectivamente em 28 de Maio de 2013 e em 28 de Junho de 2013, em que o benefício tido em consideração reflecte o facto de um particular obter, por via de autorização, a satisfação da sua pretensão sem que para o efeito tenha de se sujeitar a concurso público de concessão.

Para este efeito, propõe-se a aplicação de uma taxa que resultará da seguinte fórmula:

$$Tx_{cedência} = (Tx_{n-1} * 60_{meses}) * (1+i)^{-n}$$

em que:

Tx_{n-1} = Taxa mensal de ocupação em vigor no mês anterior ao da formalização da cessão [valor liquidado e pago].

i = Taxa de juro sem risco, que pode ter por referência a média das taxas de juro das obrigações a 10 anos dos países da Zona Euro com notação de crédito máximo (AAA), do ano $n-2$, sendo o ano de referência (n) o ano em que ocorre a cedência.

$n = 5$;

5.3.

Obras realizadas pelos concessionários das Lojas

Considerando, ainda, que vários titulares de lojas realizaram obras de adaptação dos respectivos espaços no período em que decorreram as obras de requalificação do mercado Eng.º Silva, propõe-se a aplicação de uma redução da taxa mensal por m2,

equivalente ao custo de construção por m² a dividir por 120 meses, tendo por limite € 600,00 por m².

De acordo com a informação prestada pelos competentes serviços municipais, até 31.12.2013 foram realizadas as seguintes obras por iniciativa dos concessionários das lojas:

LOJAS							
Lojas Ext.	Área			Obras Efectuadas pelos concessionários			
	R/c	2.º Piso	Total	Total	Custo/m ² efectivo	Custo/m ² a considerar	Custo/m ² por 120 meses
L15	15,50 m ²	15,10 m ²	30,60 m ²	14.920,00 €	487,58 €	487,58 €	4,06 €
L21	53,10 m ²	0,00 m ²	53,10 m ²	15.000,00 €	282,49 €	282,49 €	2,35 €
L24	44,60 m ²	44,60 m ²	89,20 m ²	160.000,00 €	1.793,72 €	600,00 €	5,00 €
L25	32,50 m ²	49,50 m ²	82,00 m ²	30.000,00 €	365,85 €	365,85 €	3,05 €
TOTAL	145,70 m²	109,20 m²	254,90 m²				

O investimento considerado corresponde a obras que integrem a estrutura do edifício, isto é, que valorizem o edificado, excluindo-se quaisquer equipamentos ou elementos que possam ser retirados.

O valor da dedução é constante ao longo dos 10 anos, sendo que o valor bruto da taxa por m² será actualizado em conjunto com as restantes taxas. A dedução só é efectiva, se o valor com a dedução for superior ao valor da taxa em vigor em 2013.

5.4.

Actualização progressiva das taxas das lojas

Embora os valores por m² atribuídos às lojas sejam inferiores aos valores de mercado praticados nas imediações do Mercado Municipal Eng.º Silva, optou-se por estabelecer uma actualização progressiva dos valores da taxa correspondente às lojas, a efectuar ao longo de três anos [2014, 2015 e 2016], na proporção de 1/3 sobre o diferencial entre a nova taxa e o valor que o concessionária pagava antes das obras de remodelação, conforme quadro que constitui o Anexo V.

O ajustamento progressivo em 2015 e 2016 deverá ter efeitos a partir de 1 de Janeiro do respectivo ano.

ANEXO I

ANEXO II

MERCADO MUNICIPAL DE BUARCOS	TOTAL	Lojas Ext.	Lojas Interc.	Bancas	Tabuleiros	Tabuleiros (Produtores)
Área Exploração	320,81 m ²	54,61	184,60	13,44	48,16	20,00
Custos Totais Mercado	74.439,56 €					
Custo m ² anual área exploração	232,04 €					
Custo m ² mês área exploração	19,34 €	19,34 €	19,34 €	19,34 €	19,34 €	19,34 €
Redistribuição de Custos / mês	6.203,30 €	1.055,96 €	3.569,49 €	259,88 €	931,24 €	386,73 €
Custos Totais / Ano	74.439,56 €					

ANEXO III

ANEXO IV

FUNDAMENTAÇÃO ECONÓMICO-FINANÇEIRA
 AGREGAÇÃO DOS MERCADOS MUNICIPAIS

Designação da Taxa	Custos Directos				Amort.	Total Custos Indirectos	Benefício	Incentivo	Desincentivo	Coef. Econ. e social	Valor da Taxa	Valores em vigor
	MOD	F & S		Out. Custos								
MERCADO MUNICIPAL FENS/SILVA												
TABULEIROS												
- Tabuleiros [por m2 e por ano]	42,35 €	39,69 €	0,07 €	2,49 €	8,01 €	92,61 €	1,00					
- Tabuleiros [por m2 e por mês ou fracção]	3,53 €	3,31 €	0,01 €	0,21 €	0,67 €	7,72 €	1,00			0,70	5,40 €	2,35 €
- Tabuleiros [por m2 e por dia ou fracção]	0,12 €	0,11 €	0,00 €	0,01 €	0,02 €	0,29 €	1,00			1,00	1,29 €	0,35 €
BANCAS - Peixe Fresco												
- Bancas [por m2 e por ano]	42,35 €	68,91 €	0,07 €	2,49 €	8,01 €	121,83 €						
- Bancas [por m2 e por mês ou fracção]	3,53 €	5,74 €	0,01 €	0,21 €	0,67 €	10,15 €	1,60			1,00	16,24 €	17,00 €
- Bancas [por m2 e por dia ou fracção]	0,12 €	0,19 €	0,00 €	0,01 €	0,02 €	0,34 €	1,00			1,00	3,38 €	2,25 €
BANCAS - Bacalhau / Congelados												
- Bancas [por m2 e por ano]	42,35 €	32,35 €	0,07 €	2,49 €	8,01 €	85,27 €						
- Bancas [por m2 e por mês ou fracção]	3,53 €	2,70 €	0,01 €	0,21 €	0,67 €	7,11 €	1,90			1,00	13,50 €	17,00 €
- Bancas [por m2 e por dia ou fracção]	0,12 €	0,09 €	0,00 €	0,01 €	0,02 €	0,24 €	1,00			1,00	2,37 €	2,25 €
MÓDULOS												
- Módulos [por m2 e por ano]	42,35 €	32,35 €	0,07 €	2,49 €	8,01 €	85,27 €						
- Módulos [por m2 e por mês ou fracção]	3,53 €	2,70 €	0,01 €	0,21 €	0,67 €	7,11 €	1,00			1,00	7,11 €	3,80 €
- Módulos [por m2 e por dia ou fracção]	0,12 €	0,09 €	0,00 €	0,01 €	0,02 €	0,24 €	1,00			1,00	0,68 €	0,35 €
LOJAS EXTERIORES												
- Lojas Exteriores / Lado Sul - Frente Rio [por m2 e por ano]	42,35 €	32,06 €	0,07 €	2,49 €	8,01 €	84,99 €						
- Lojas Exteriores / Lado Sul - Frente Rio [por m2 e por mês ou fracção] - piso térreo	3,53 €	2,67 €	0,01 €	0,21 €	0,67 €	7,08 €	1,00			1,00	7,08 €	2,70 €
- Lojas Exteriores / Lado Sul - Frente Rio [por m2 e por mês ou fracção] - piso superior	3,53 €	2,67 €	0,01 €	0,21 €	0,67 €	7,08 €	1,00			1,00	2,66 €	2,70 €
- Lojas Exteriores / Lado Sul - Frente Rio [por m2 e por mês ou fracção] - piso superior - Rest.	3,53 €	2,67 €	0,01 €	0,21 €	0,67 €	7,08 €	1,00			1,00	5,31 €	2,70 €
- Lojas Exteriores / Lado Nascente - Frente Jardim [por m2 e por ano]	42,35 €	32,06 €	0,07 €	2,49 €	8,01 €	84,99 €						
- Lojas Exteriores / Lado Nascente - Frente Jardim [por m2 e por mês ou fracção] - piso térreo	3,53 €	2,67 €	0,01 €	0,21 €	0,67 €	7,08 €	1,00			1,00	6,37 €	2,70 €
- Lojas Exteriores / Lado Nascente - Frente Jardim [por m2 e por mês ou fracção] - piso sup.	3,53 €	2,67 €	0,01 €	0,21 €	0,67 €	7,08 €	1,00			1,00	2,86 €	2,70 €
- Lojas Exteriores / Lado Norte [por m2 e por ano]	42,35 €	32,06 €	0,07 €	2,49 €	8,01 €	84,99 €						
- Lojas Exteriores / Lado Norte [por m2 e por mês ou fracção] - piso térreo	3,53 €	2,67 €	0,01 €	0,21 €	0,67 €	7,08 €	1,00			1,00	5,67 €	2,70 €
- Lojas Exteriores / Lado Norte [por m2 e por mês ou fracção] - piso superior	3,53 €	2,67 €	0,01 €	0,21 €	0,67 €	7,08 €	1,00			1,00	2,66 €	2,70 €
LOJAS INTERIORES												
- Lojas Interiores [por m2 e por ano]	42,35 €	26,94 €	0,07 €	2,49 €	8,01 €	79,86 €						
- Lojas Interiores [por m2 e por mês ou fracção]	3,53 €	2,24 €	0,01 €	0,21 €	0,67 €	6,65 €	1,00			1,00	4,66 €	3,72 €
LOJAS 2.º PISO												
- Lojas 2.º Piso [por m2 e por ano]	42,35 €	32,35 €	0,07 €	2,49 €	8,01 €	85,27 €						
- Lojas 2.º Piso [por m2 e por mês ou fracção]	3,53 €	2,70 €	0,01 €	0,21 €	0,67 €	7,11 €	1,00			1,00	7,11 €	-*
INSTALAÇÕES GERADORAS RECEITAS PRÓPRIAS												
- Câmaras Frigoríficas - Taxa diária / volume	0,17 €	0,13 €	0,00 €	0,01 €	0,03 €	0,34 €	1,00			1,00	0,34 €	0,25 €
OUTRAS OCUPAÇÕES												
- Módulo Aberto	0,12 €	0,09 €	0,00 €	0,01 €	0,02 €	0,23 €	1,50			1,00	0,85 €	-*
- Ocupações ocasionais de áreas comuns	0,12 €	0,09 €	0,00 €	0,01 €	0,02 €	0,23 €	1,80			1,00	0,42 €	-*

Designação da Taxa	Custos Directos				Custos Indirectos	Total Custos	Benefício	Incentivo	Desincentivo	Coef. Econ. e social	Valor da Taxa	Valores em vigor	
	MOD	F & S	Out. Custos										Amort.
MERCADO MUNICIPAL DE BARRIOS													
TABULEIROS													
- Tabuleiros [por m2 e por ano]	42,35 €	39,69 €	0,07 €	2,49 €	8,01 €	92,61 €							
- Tabuleiros [por m2 e por mês ou fracção]	3,53 €	3,31 €	0,01 €	0,21 €	0,67 €	7,72 €	1,00	1,00	1,00	0,50	3,86 €	2,76 €	
- Tabuleiros [por m2 e por dia ou fracção]	0,12 €	0,11 €	0,00 €	0,01 €	0,02 €	0,26 €	1,00	1,00	0,50	1,00	0,51 €	0,36 €	
TABULEIROS [Produtores Directos]													
- Tabuleiros [por m2 e por ano]	42,35 €	25,26 €	0,07 €	2,49 €	8,01 €	78,18 €							
- Tabuleiros [por m2 e por mês ou fracção]	3,53 €	2,10 €	0,01 €	0,21 €	0,67 €	6,52 €							
- Tabuleiros [por m2 e por dia ou fracção]	0,12 €	0,07 €	0,00 €	0,01 €	0,02 €	0,22 €	1,00	1,00	0,50	1,00	0,43 €	0,36 €	
BANCAS													
- Bancas [por m2 e por ano]	42,35 €	68,91 €	0,07 €	2,49 €	8,01 €	121,83 €							
- Bancas [por m2 e por mês ou fracção]	3,53 €	5,74 €	0,01 €	0,21 €	0,67 €	10,15 €	1,20	1,00	1,00	1,00	12,18 €	9,95 €	
- Bancas [por m2 e por dia ou fracção]	0,12 €	0,19 €	0,00 €	0,01 €	0,02 €	0,34 €	1,00	1,00	0,50	1,00	0,68 €	0,36 €	
LOJAS EXTERIORES													
- Lojas Exteriores [por m2 e por ano]	42,35 €	32,06 €	0,07 €	2,49 €	8,01 €	84,99 €							
- Lojas Exteriores [por m2 e por mês ou fracção]	3,53 €	2,67 €	0,01 €	0,21 €	0,67 €	7,08 €	1,00	1,00	1,00	1,00	7,08 €	7,18 €	
LOJAS INTERIORES													
- Lojas Interiores [por m2 e por ano]	42,35 €	26,94 €	0,07 €	2,49 €	8,01 €	79,86 €							
- Lojas Interiores [por m2 e por mês ou fracção]	3,53 €	2,24 €	0,01 €	0,21 €	0,67 €	6,65 €	1,00	1,00	1,00	0,90	5,99 €	6,08 €	

ANEXO V

LOJAS MERCADO ENG.º SILVA

Lojas	Área		Valor Mensal	Valor Anual	Obras Efectuadas pelos Concessionários			Valor Mensal em 2013	Ajustamento gradual			Var % 2013/14		
	R/c	2.º Piso			Total	Total	Custo/ m2		Redução Mensal/m2	Valor Mensal Efectivo	2014		2015	2016
L1 - Rio	30,90 m2	29,40 m2	60,30 m2	3.563,01 €	296,92 €			160,60 €	206,04 €	251,48 €	296,92 €	28,3%		
L2 - Rio	63,40 m2	61,50 m2	124,90 m2	9.308,01 €	775,67 €			201,20 €	392,69 €	584,18 €	775,67 €	95,2%		
L3 - Rio	54,30 m2	91,30 m2	145,60 m2	7.524,39 €	627,03 €			117,10 €	287,08 €	457,05 €	627,03 €	145,2%		
L8 - Norte	22,30 m2	0,00 m2	22,30 m2	1.516,14 €	126,34 €			38,80 €	67,98 €	97,16 €	126,34 €	75,2%		
L9.1 PT	0,00 m2	0,00 m2	0,00 m2	0,00 €	0,00 €									
L9.2 PT	0,00 m2	0,00 m2	0,00 m2	0,00 €	0,00 €									
L10 - Norte	32,00 m2	30,80 m2	62,80 m2	3.157,20 €	263,10 €			100,60 €	154,77 €	208,93 €	263,10 €	53,8%		
L11 - Norte	31,50 m2	29,80 m2	61,30 m2	3.091,34 €	257,61 €			100,60 €	152,94 €	205,27 €	257,61 €	52,0%		
L12 - Norte	47,50 m2	96,40 m2	143,90 m2	6.301,66 €	525,14 €			185,40 €	298,65 €	411,89 €	525,14 €	61,1%		
L13 - Norte	32,30 m2	0,00 m2	32,30 m2	2.196,02 €	183,00 €			77,60 €	112,73 €	147,87 €	183,00 €	45,3%		
L14 - Jardim	49,20 m2	47,40 m2	96,60 m2	5.273,76 €	439,48 €			161,30 €	254,03 €	346,75 €	439,48 €	57,5%		
L15 - Jardim	15,50 m2	15,10 m2	30,60 m2	1.666,77 €	138,90 €	4,06 €	487,58 €	50,30 €	50,30 €	50,30 €	50,30 €	0,0%		
L16 - Jardim	15,50 m2	15,00 m2	30,50 m2	1.663,59 €	138,63 €			CM	138,63 €	138,63 €	138,63 €	CM		
L17 - Jardim	31,50 m2	30,50 m2	62,00 m2	3.381,35 €	281,78 €			160,00 €	200,59 €	241,19 €	281,78 €	25,4%		
L18 - Jardim	15,45 m2	14,60 m2	30,05 m2	1.647,02 €	137,25 €			50,30 €	79,28 €	108,27 €	137,25 €	57,6%		
L19 - Jardim	16,40 m2	0,00 m2	16,40 m2	1.254,38 €	104,53 €			38,80 €	60,71 €	82,62 €	104,53 €	56,5%		
L20 - Jardim	21,10 m2	0,00 m2	21,10 m2	1.613,87 €	134,49 €			61,60 €	85,90 €	110,19 €	134,49 €	39,4%		
L21 - Jardim	53,10 m2	0,00 m2	53,10 m2	4.061,45 €	338,45 €			139,20 €	163,95 €	188,70 €	213,45 €	17,8%		
L22 - Jardim	48,60 m2	0,00 m2	48,60 m2	3.717,26 €	309,77 €	2,35 €	282,49 €	116,40 €	180,86 €	245,31 €	309,77 €	55,4%		
L23 - Rio	36,20 m2	35,70 m2	71,90 m2	4.214,21 €	351,18 €			113,70 €	192,86 €	272,02 €	351,18 €	69,6%		
L24 - Rio	44,60 m2	44,60 m2	89,20 m2	6.633,10 €	552,76 €			150,90 €	150,90 €	150,90 €	150,90 €	0,0%		
L25 - Rio	32,50 m2	49,50 m2	82,00 m2	4.339,56 €	361,63 €	3,05 €	365,85 €	112,10 €	112,10 €	112,10 €	112,10 €	0,0%		
L4			14,10 m2	788,20 €	65,68 €			CM	65,68 €	65,68 €	65,68 €	CM		
L5			14,10 m2	788,20 €	65,68 €			CM	65,68 €	65,68 €	65,68 €	CM		
L6			14,00 m2	782,61 €	65,22 €			19,20 €	34,54 €	49,88 €	65,22 €	79,9%		
L7			15,00 m2	838,51 €	69,88 €			CM	69,88 €	69,88 €	69,88 €	CM		
TOTAL	693,85 m2	591,60 m2	1.342,65 m2	79.321,62 €	6.610,13 €			2.155,70 €	3.578,77 €	4.661,96 €	5.745,15 €	66,0%		

LOJAS MERCADO DE BUARCOS

Lojas	Área		Valor Mensal	Valor Anual	Obras Efectuadas pelos Concessionários			Valor Mensal em 2013	Valor Mensal em 2014	Var % 2013/14
	R/c	2.º Piso			Total	Custo/ m2	Redução Mensal/m2			
L1 - exterior			245,47 €	2.945,59 €				248,86 €	245,47 €	-1,4%
L2 - exterior			141,29 €	1.695,46 €				143,24 €	141,29 €	-1,4%
L1 - Interior			131,77 €	1.581,19 €				201,55 €	198,55 €	-1,5%
L2 - Interior			198,55 €	2.382,57 €				65,66 €	64,69 €	-1,5%
L3 - Interior			64,69 €	776,22 €				86,03 €	84,75 €	-1,5%
L4 - Interior			84,75 €	1.016,99 €				219,49 €	216,22 €	-1,5%
L5 - Interior			216,22 €	2.594,59 €				94,85 €	93,43 €	-1,5%
L6 - Interior			93,43 €	1.121,21 €				165,31 €	165,31 €	-1,5%
L7 - Interior			165,31 €	1.983,68 €				153,22 €	150,93 €	-1,5%
L8 - Interior			150,93 €	1.811,19 €						
TOTAL			1.492,39 €	17.908,70 €				1.212,90 €	1.196,32 €	-1,4%
Lojas Exteriores			386,75 €	4.641,05 €				392,10 €	386,75 €	
Lojas Interiores			1.105,64 €	13.267,65 €				820,80 €	808,56 €	