



MUNICÍPIO DE SETÚBAL
CÂMARA MUNICIPAL

REUNIÃO N.º 12/2024 PROPOSTA N.º 27/2024/DOM/DIHAB
Realizada em 05/06/2024 DELIBERAÇÃO N.º 338/2024

ASSUNTO: ACORDO DE PRINCÍPIO PARA PROMOÇÃO DE PROJETOS-PILOTO NO ÂMBITO DA NOVA GERAÇÃO DE COOPERATIVISMO PARA A PROMOÇÃO DE HABITAÇÃO ACESSÍVEL

A Nova Geração de Políticas de Habitação (NGPH), aprovada pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 50-A/2018, de 2 de maio, tem como um dos pilares da sua missão “Garantir o acesso de todos a uma habitação adequada, entendida no sentido amplo de habitat e orientada para as pessoas”, alargando de forma significativa o âmbito de beneficiários e a dimensão pretendida para o parque habitacional com apoio público. Essa missão está alinhada com artigo 65.º da Constituição da República Portuguesa, que reconhece o direito de todos a uma habitação adequada e prevê incumbir ao Estado “a criação de políticas e instrumentos que permitam garantir este direito, em cooperação com os municípios, as comunidades e populações locais e os privados”.

Na prossecução do desígnio constitucional do acesso de todos a uma habitação condigna, foi aprovada a Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, que estabelece medidas com o objetivo de garantir mais habitação, aprovando a Nova Geração de Cooperativismo para a Promoção de Habitação Acessível (NGCPHA).

A NGCPHA adota uma abordagem assente numa forte cooperação entre os setores público e o cooperativo, através da criação de um conjunto de projetos-pilotos, em que é reconhecido o papel imprescindível dos municípios e das freguesias e o do Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P., (IHRU), enquanto organismo da administração central que detém as atribuições para prosseguir os objetivos de política de habitação.

O IHRU, I.P. é, igualmente, proprietário de solos afetos à promoção habitacional de fim social, detendo, assim, as competências e os meios para assegurar a disponibilização da cedência do direito de superfície de terrenos para a promoção de habitação para arrendamento acessível.

Estas soluções devem, porém, estar alinhadas com as estratégias municipais e supramunicipais de política local de habitação no quadro das opções definidas pelos municípios para o desenvolvimento dos seus territórios, em especial ao nível da ocupação do solo, da requalificação e da modernização do parque imobiliário urbano, da coesão socio territorial e económica e da sustentabilidade dos espaços urbanos.

Nesses termos, assume uma particular relevância a articulação estabelecida entre o Município de Setúbal e o IHRU para a criação de um projeto – piloto a integrar na Nova Geração de Cooperativismo para a Promoção

de Habitação Acessível, em terreno propriedade deste Instituto, com vista à implementação de uma resposta cooperativista efetiva, integrada na política nacional de habitação.

Propõe-se assim que:

- a) A Câmara Municipal delibere a aprovação da minuta de Acordo de Princípio para a promoção de Projetos-Piloto no âmbito da Nova Geração de Cooperativismo para a Promoção de Habitação Acessível, que se anexa.
- b) Mais se propõe que a parte da ata referente a esta deliberação seja aprovada em minuta, para imediata produção de efeitos nos termos do nº3 do artigo 57º da lei 75/2013 de 12 de setembro.

Anexo: Acordo de princípio para promoção de projetos-piloto no âmbito da Nova Geração de Cooperativismo para a Promoção de Habitação Acessível; Anexo I ao Acordo de princípio para promoção de projetos-piloto no âmbito da Nova Geração de Cooperativismo para a Promoção de Habitação Acessível; Ficha de identificação de lote de terreno sito em Setúbal; Certidão do Registo Predial do lote de terreno sito em Setúbal; Caderneta Predial Urbana do lote de terreno sito em Setúbal.

O TÉCNICO

A CHEFE DE DIVISÃO

Sara Gonçalves

O DIRECTOR DO DEPARTAMENTO

O PROPONENTE

Carlos Ribeiro

APROVADA / REJEITADA por : _____ Votos Contra; _____ Abstencões; 11 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 ACTA

O PRESIDENTE DA CÂMARA

Mod.CMS.06

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

**ACORDO DE PRINCÍPIO
PARA PROMOÇÃO DE PROJETOS-PILOTO NO ÂMBITO DA
NOVA GERAÇÃO DE COOPERATIVISMO PARA A PROMOÇÃO DE HABITAÇÃO ACESSÍVEL**

Entre:

O **INSTITUTO DA HABITAÇÃO E DA REABILITAÇÃO URBANA, I.P.**, instituto público dotado de autonomia administrativa e financeira e património próprio, com sede na Avenida Columbano Bordalo Pinheiro, n.º 5, em Lisboa, pessoa coletiva número 501 460 888, com o correio eletrónico ihru@ihru.pt, de ora em diante designado por IHRU, I.P., representado por _____, que outorga na qualidade de _____, ao abrigo do _____;

E

O **MUNICÍPIO DE SETÚBAL**, com sede na Praça de Bocage, em Setúbal, pessoa coletiva número 501 291 104, com o correio eletrónico geral@mun-setubal.pt, de ora em diante designada por Município, representada por _____, que outorga na qualidade de _____, ao abrigo do _____;

É celebrado, ao abrigo do disposto no artigo 12.º da Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, o presente Acordo de Princípio para promoção de projetos-piloto no âmbito da Nova Geração de Cooperativismo para a Promoção de Habitação Acessível, adiante designado por Acordo, que se rege nos termos e condições constantes das cláusulas seguintes:

Cláusula Primeira

Objeto

O presente Acordo regula os termos da cooperação entre os ora Outorgantes na prossecução do objetivo comum de assegurar o desenvolvimento de um Projeto-Piloto a integrar na Nova Geração de Cooperativismo para a Promoção de Habitação Acessível, para promoção de habitações no concelho de Setúbal destinadas a arrendamento acessível, adiante designado por Projeto-Piloto.

Cláusula Segunda

Projeto-Piloto

A cooperação entre o IHRU, I.P. e o Município desenvolver-se-á com vista a assegurar a construção, por entidades do sector cooperativo, de um edifício habitacional no terreno propriedade do IHRU sito na freguesia de São Sebastião, concelho de Setúbal, melhor identificado no Anexo I ao presente Acordo e que dele faz parte integrante.

Cláusula Terceira

Obrigações do IHRU

No cumprimento dos objetivos do presente Acordo, o IHRU compromete-se a:

- a) Realizar, conjuntamente com o Município, sessões de dinamização do movimento cooperativo tendentes à realização do projeto-piloto;
- b) Criar uma equipa de apoio à concretização do projeto cooperativo, nomeadamente no esclarecimento das condições de acesso aos apoios;
- c) Promover um protocolo com a CASES com o propósito de apoiar a constituição de novas cooperativas;
- d) Assegurar a promoção e apoio técnico, legislativo e institucional, às cooperativas de habitação, cooperativas integrais ou união ou consórcios de cooperativas participantes e aos cidadãos interessados na sua constituição;
- e) Definir um caderno de encargos para o concurso de construção de habitação de propriedade coletiva, a atribuir em arrendamento acessível, que terá em consideração os contributos resultantes das sessões de dinamização do movimento cooperativo e das manifestações de interesse;
- f) Ceder em direito de superfície, pelo prazo de _____ anos, o imóvel melhor identificado no Anexo I ao presente Acordo, a uma entidade do sector cooperativo, findo o qual o lote e edifício revertssem para o Estado.

Cláusula Quarta Obrigações do Município

No cumprimento dos objetivos do presente Acordo, o Município compromete-se a:

- a) Realizar, conjuntamente com o IHRU, I.P., sessões de dinamização do movimento cooperativo tendentes à realização do projeto-piloto;
- b) Promover o apoio à constituição de novas cooperativas;
- c) Assegurar a promoção e apoio técnico, legislativo e institucional, às cooperativas de habitação participantes e aos cidadãos interessados na sua constituição;
- d) Participar na elaboração do caderno de encargos, previsto na alínea e) da Cláusula anterior;
- e) Identificar constrangimentos urbanísticos que subsistam e possam criar dificuldades à evolução do projeto;
- f) Identificar intervenções na área de implantação do projeto que potenciem o mesmo;
- g) Prestar apoio técnico no que toca às matérias de competência municipal, nomeadamente questões do foro urbanístico e de licenciamento, “via verde” no licenciamento.

Cláusula Quinta Manifestações de Interesse



As entidades do sector cooperativo, que já se tenham constituído como cooperativas de habitação e criado um registo de cooperadores, podem aderir ao Projeto-Piloto, através da subscrição de uma declaração de manifestação de interesse, a submeter no Portal da Habitação.

Cláusula Sexta Interlocutores

Cada um dos outorgantes, para a execução e acompanhamento do Protocolo, designará um interlocutor, comunicando o seu nome e contacto às restantes partes.

Cláusula Sétima Dúvidas e alterações

1. As dúvidas com a aplicação do presente Acordo são esclarecidas através de troca de correspondência entre os ora outorgantes, por via eletrónica.
2. As alterações ao presente Acordo pretendidas por qualquer dos outorgantes são negociadas entre estes pela forma prevista no número anterior e realizadas através de aditamento ao mesmo.

Cláusula Oitava Vigência

O presente Acordo vigorará enquanto se mantiverem as condições legais e de facto que justificam a sua celebração.

Feito em Setúbal, em ____ de março de 2024, em 2 exemplares, sendo um para cada um dos Outorgantes.

O INSTITUTO DA HABITAÇÃO E DA REABILITAÇÃO URBANA, I.P.

O MUNICÍPIO DE SETÚBAL

ANEXO I

Identificação do Imóvel

- **Localização do imóvel**

Local: **Loteamento Novo Imagem, Bela Vista**

Lote: **2**

Código Postal: **2900-002 SETÚBAL**

Freguesia: **Setúbal (São Sebastião)**

Concelho: **Setúbal**

- **Confrontações**

Norte: **Via do Vale da Amoreira**

Sul: **Prolongamento da Av. Bela Vista**

Nascente: **Terrenos do Igaphe**

Poente: **Lote 1**

- **Descrição Predial**

5177/20020911 da 2.ª C.R.P. de Setúbal

- **Artigo Matricial**

17024 - Setúbal (São Sebastião)

- **Áreas**

Área total do terreno: **2.393,00 m²**

Área de implantação do edifício (máximo autorizado): **2.393,00 m²**

Área bruta de construção (máximo autorizado): **6.537,00 m²**

Área bruta habitação (máximo autorizado): **5.017,00 m²**

Área bruta estacionamento (máximo autorizado): **1.520,00 m²**



Lote de Terreno em Setúbal

Ficha de Identificação de Imóvel

Tipo de imóvel	Lote de terreno para construção	Área do Lote	2.393 m ²
Localização			
Município	Setúbal	Freguesia	Setúbal (São Sebastião)
Localização	Cevedeira	Designação	Lote 2
Confrontações	Norte: Rua do Festroia Sul: Rua Mário Ventura Henriques	Nascente: terrenos Poente: lote 1	
Coordenadas	N 38.519194, E -8.861192		Ligação ao Google Maps



Edificabilidade

	N.º pisos	Uso	Capacidade	Área Bruta de Construção
Acima do Solo	5	habitação multifamiliar	50 fogos (30 T2 e 20 T3)	5.017 m ²
Abaixo do Solo	1	estacionamento	50 lugares de estacionamento	1.520 m ²
TOTAL	6	-	-	6.537 m²

DESCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

URBANO

DENOMINAÇÃO: lote 2
SITUADO EM: Cevedeira

ÁREA TOTAL: 2393 M2

VALOR VENAL: 7.500,00 Euros

OMISSO NA MATRIZ

COMPOSIÇÃO E CONFRONTAÇÕES:

Lote de terreno para construção -Norte:via do Vale da Amo- reira;Sul:prolongamento da Avª da Bela Vista;Nascente:terre- nos da Igaphe e Poente:lote 1 -Desanexado do nº5175/20020911

A Conservadora

Maria Helena Nobre Palma Rosa dos Santos Frederico

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

AP. 58 de 2002/09/11 - Autorização de Loteamento

Constituição de 2 lotes de terreno, com os nºs 1 e 2, com as áreas respectivamente de 4 880m2 e 2 393m2, sendo o lote 1 destinado a habitação e comércio e o lote 2 destinado a habitação. Parcela de terreno com a área de 5 842m2, para espaços verdes, arruamentos, estacionamento e passeios. Incide sobre o nº5175/20020911.

A Conservadora

Maria Helena Nobre Palma Rosa dos Santos Frederico

AP. 26 de 2003/01/30 - Aquisição

CAUSA : Compra

SUJEITO(S) ATIVO(S) :

** NOVA IMAGEM-UNIÃO DE COOPERATIVAS DE HABITAÇÃO, U.C.R.L.

Sede: Avª Coronel Eduardo Galhardo, lote A 2.2. Piso 1, escritório 1D

Localidade: Lisboa

SUJEITO(S) PASSIVO(S) :

** IGAPHE-INSTITUTO DE GESTÃO E ALIENAÇÃO DO PATRIMÓNIO HABITACIONAL DO ESTADO

Sede: Avª 5 de Outubro, 153

Localidade: Lisboa

CLÁUSULA DE REVERSÃO: A Cooperativa obriga-se a iniciar as obras de construção no prazo de seis meses a contar de 30 de Dezembro de 2002 e a concluir o empreendimento no prazo de 20 meses a contar dessa data. Caso o mesmo não seja concluído nesse prazo, o IGAPHE poderá exercer o direito de reversão, não tendo a cooperativa direito a qualquer indemnização. Abrange 2 prédios.

A Conservadora

Maria Helena Nobre Palma Rosa dos Santos Frederico

AP. 26 de 2003/01/30 - Pacto de Preferência

SUJEITO(S) ATIVO(S) :

** NOVA IMAGEM-UNIÃO DE COOPERATIVAS DE HABITAÇÃO, U.C.R.L.

** INH-INSTITUTO NACIONAL DE HABITAÇÃO

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

Sede: Avª Columbano Bordalo Pinheiro

Localidade: Lisboa

** MUNICÍPIO DE SETÚBAL

Prazo:30 anos a contar da data da 1ª aquisição;durante o pe- ríodo da sua vigência o valor de alienação dos fogos será fixado pelo INH,gozando sucessivamente do direito de prefe- rência na aquisição dos mesmos,a Cooperativa,o INH e o Muni- cípio - Abrange 2 prédios

A Conservadora

Maria Helena Nobre Palma Rosa dos Santos Frederico

AP. 40 de 2003/02/21 - Hipoteca Voluntária

CAPITAL: 658.458,00 Euros

MONTANTE MÁXIMO ASSEGURADO: 850.727,74 Euros

SUJEITO(S) ATIVO(S):

** INSTITUTO NACIONAL DE HABITAÇÃO

Sede: Avª Columbano Bordalo Pinheiro,nº5

Localidade: Lisboa

Garantia de empréstimo - juro anual:6,40% acrescido de 2% em caso de mora;despesas:26 338,32
Eur - Abrange 2 prédios

A Conservadora

Maria Helena Nobre Palma Rosa dos Santos Frederico

Conservatória do Registo Predial de Avis.

AP. 4433 de 2012/12/21 18:05:03 UTC - Aquisição

Registado no Sistema em: 2012/12/21 18:05:03 UTC

ABRANGE 1 PRÉDIOS E 20 FRAÇÕES

CAUSA : Dação em Cumprimento

SUJEITO(S) ATIVO(S):

** INSTITUTO DA HABITAÇÃO E DA REABILITAÇÃO URBANA, IP

NIPC 501460888

Sede: Avenida Columbano Bordalo Pinheiro, nº 5, Lisboa

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

** NOVA IMAGEM - UNIÃO DE COOPERATIVAS DE HABITAÇÃO, UCRL

NIPC 502388161

O(A) Adjunto(a) do Conservador(a), em substituição
Eva Filipa Martinho Morais Geraldo

REGISTOS PENDENTES

Não existem registos pendentes.

IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO

DISTRITO: 15 - SETUBAL **CONCELHO:** 12 - SETUBAL **FREGUESIA:** 05 - SETUBAL (S. SEBASTIÃO)
ARTIGO MATRICIAL: 17024 NIP:

LOCALIZAÇÃO DO PRÉDIO

Av./Rua/Praça: Loteamento Novo Imagem - Bela Vista, **Nº:** 2 **Lugar:** Setúbal **Código Postal:** 2900-002
SETÚBAL

CONFRONTAÇÕES

Norte: Via do Vale da Amoreira **Sul:** Prolongamento da Av. Bela Vista **Nascente:** Terrenos do Igaphe **Poente:**
Lote 1

DESCRIÇÃO DO PRÉDIO

Tipo de Prédio: Outros
Nº de pisos: 0 **Tipologia/Divisões:** 0

ÁREAS (em m²)

Área total do terreno: 2.393,0000 m² **Área de implantação do edifício:** 0,0000 m² **Área bruta de construção:**
0,0000 m² **Área bruta dependente:** 0,0000 m² **Área bruta privativa:** 0,0000 m²

DADOS DE AVALIAÇÃO

Ano de inscrição na matriz: 2003 **Valor patrimonial actual (CIMI):** €7.328,30
Determinado no ano: 2018 **Tipo de avaliação:** Aval. Artigo 46º n. 4 - Terrenos **Percentagem para cálculo da**
área de implantação: 25,00 % **Preço do Terreno por m²:** € 120,60 **Custo da construção por m²:** € 482,40
Tipo de coeficiente de localização: Habitação **Coordenada X:** 136.418,00 **Coordenada Y:** 172.606,00

VI*	=	Vc	x	Area Total Terreno	x	Coef	x	Cl
7.220,00	=	803,00	x	2.393,0000	x	0,0050	x	1,00

Vt = valor patrimonial tributário, Vc = valor base dos prédios edificados, A = área bruta de construção mais a área excedente à área de implantação, Ca = coeficiente de afectação, Cl = coeficiente de localização, Cq = coeficiente de qualidade e conforto, Cv = coeficiente de vetustez, sendo A = Aa + Ab + Ac + Ad, em que Aa representa a área bruta privativa, Ab representa as áreas brutas dependentes, Ac representa a área do terreno livre até ao limite de duas vezes a área de implantação, Ad representa a área do terreno livre que excede o limite de duas vezes a área de implantação.

Tratando-se de terrenos para construção, A = área bruta de construção integrada de Ab.

* Valor arredondado, nos termos do nº2 do Art.º 38º do CIMI.

Mod 1 do IMI nº: 6020690 **Entregue em :** 2013/01/15 **Ficha de avaliação nº:** 9253603 **Avaliada em :**
2013/02/11

TITULARES

Identificação fiscal: 501460888 **Nome:** INSTITUTO DA HABITAÇÃO E DA REABILITAÇÃO URBANA I P
Morada: AV COLUMBANO BORDALO PINHEIRO N 5, LISBOA, 1000-000 LISBOA

Tipo de titular: Propriedade plena **Parte:** 1/1 **Documento:** OUTRO **Entidade:** RECL ART 130 PROC
147/2013

ISENÇÕES

Identificação fiscal: 501460888

Motivo: ESTADO, REG. AUTON, AUTARQ, SERV, ESTAB E ORG RESPECT **Início:** 2012 **Valor isento:**



AT
autoridade
tributária e aduaneira

CADERNETA PREDIAL URBANA

SERVIÇO DE FINANÇAS: 2232 - SETUBAL-1.

€7.328,30

Obtido via internet em 2021-06-30

O Chefe de Finanças

(Maria das Dores Baltazar Coelho
Nascimento)