

B)17.



MUNICÍPIO DE SETÚBAL
CÂMARA MUNICIPAL

REUNIÃO N.º 11/2026

PROPOSTA

N.º 41/2026/DEFIRT/DIGF/GGP

Realizada em 02/06/2026

DELIBERAÇÃO N.º 257/2026

ASSUNTO: Cancelamento da Cláusula de Reversão, quanto ao Prédio sita em Monte Belo ou Vale de Cerejeiras, da Freguesia de S. Sebastião

Por escritura de constituição do direito de superfície, celebrada em 28 de junho de 2001, posteriormente alterada por aditamento de 27 de agosto de 2007, o Município de Setúbal cedeu, em direito de superfície, ao HCS – Hospital Cirúrgico de Setúbal, S.A., uma parcela de terreno sita em Monte Belo ou Vale de Cerejeiras, descrita na 2.ª Conservatória do Registo Predial, sob o n.º 4400, e inscrita na matriz predial urbana, sob o artigo 16991, ambos da Freguesia de S. Sebastião.

Posteriormente, o HCS – Hospital Cirúrgico de Setúbal, S.A. requereu ao Município a aquisição da propriedade plena da referida parcela, tendo sido celebrada a respetiva escritura de compra e venda em 29 de dezembro de 2011.

Na escritura de compra e venda foram fixadas as seguintes condições:

- 1 Nos termos da alínea b) da cláusula 6.ª, o remanescente do preço seria pago em quatro prestações mensais, iguais e sucessivas, no valor de €27.244,74 cada, com início em fevereiro de 2012 e termo em maio do mesmo ano.
- 2 Nos termos da cláusula 7.ª, as construções erigidas e a erigir no terreno objeto de alienação ficam, no entanto, sujeitas ao uso de equipamento tal como previsto na cedência originária feita ao Município de Setúbal, ficando qualquer uso, mesmo no âmbito do equipamento, sempre dependente de aprovação por parte da Câmara Municipal.
- 3 De acordo com a cláusula 8.ª da referida escritura, a parcela de terreno reverterá para o Município de Setúbal, em qualquer um dos seguintes casos:
 - a) Em caso de incumprimento de qualquer uma das prestações mencionadas na alínea b) da cláusula 6.ª, vencendo-se as restantes;
 - b) Em caso de incumprimento da cláusula 7.ª.

Por requerimento apresentado, vem o HCS – Hospital Cirúrgico de Setúbal, S.A, solicitar o cancelamento da cláusula de reversão a favor do Município de Setúbal.

Analisado o processo, de acordo com a certidão emitida por este Município em 17 de abril de 2023, verifica-se que se encontram integralmente cumpridas as obrigações de natureza financeira decorrentes da escritura de compra e venda, designadamente no que respeita ao pagamento integral do preço.

Acresce que o Plano Diretor Municipal (adiante designado por PDM) atualmente em vigor classifica o imóvel como “espaço de uso especial – espaços de equipamentos consolidados”, impondo de forma vinculativa a sua afetação exclusiva para fins de instalação de equipamentos.

Dispõe o artigo 123.º do PDM, que, nos espaços de equipamentos consolidados ou a consolidar, apenas são admitidas atividades de utilização coletiva de serviço público, de natureza pública ou privada.

Deste modo, ainda que não venha a ser concretizada a construção de um equipamento de saúde, a afetação do solo permanece legalmente condicionada à implantação de equipamentos, encontrando-se assim salvaguardado, por via normativa, o interesse público subjacente à estipulação da cláusula de reversão.

Nestes termos, a manutenção da referida cláusula revela-se desnecessária, porquanto a finalidade que lhe presidiu se encontra plenamente assegurada pelo regime jurídico-urbanístico vigente, o qual vincula de forma permanente e eficaz a utilização do solo.

Assim, considera-se justificado o cancelamento da cláusula de reversão, por inutilidade superveniente da sua função e por desadequação face ao enquadramento jurídico-urbanístico vigente.

Face ao exposto, propõe-se que a Câmara Municipal de Setúbal, nos termos no previsto na alínea g), do n.º 1 do artigo 33.º do Regime Jurídico das Autarquias Locais, aprovado pela Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, delibere a aceitação do cancelamento da cláusula de reversão sobre o prédio sito em Monte Belo ou Vale de Cerejeiras, na freguesia de S. Sebastião, em Setúbal, inscrita pela Ap. 2229 de 2012/01/06, no prédio descrito na 2.ª Conservatória do Registo Predial, sob o n.º 4400, da freguesia de S. Sebastião.

Mais se propõe que a parte da Ata respeitante a esta Deliberação seja aprovada em Minuta, para efeito do disposto nos n.ºs 3 e 4, do Artigo 57.º, do referido Regime, aprovado pela Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro.

Anexo: Escritura de compra e venda

O TÉCNICO

O CHEFE DE DIVISÃO

O DIRECTOR DO DEPARTAMENTO

O PROPONENTE

APROVADA / REJEITADA por: 1 Votos Contra; — Abstenções; 10 Votos a Favor.

Aprovada em minuta, para efeitos do disposto no n.º 3 do art.º 57 da lei 75/13, de 12 de setembro

O RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DA ATA

O PRESIDENTE DA CÂMARA

16	30
Livro	Folhas

[Handwritten signature]
[Handwritten signature]
[Handwritten signature]

----- **ESCRITURA DE COMPRA E VENDA DE PARCELA**
----- **DE TERRENO, SITUADA EM MONTE BELO OU**
----- **VALE DE CEREJEIRAS, NA FREGUESIA DE SÃO**
----- **SEBASTIÃO, CONCELHO DE SETÚBAL** -----

----- Aos vinte e nove dias do mês de dezembro de dois mil e onze, no Notariado Privativo do Município de Setúbal, na Praça do Bocage, perante mim, licenciado Pedro Manuel Ribeiro Coimbra, Notário Privativo do Município de Setúbal, conforme Despacho número 164/10/GAP, de 27 de Abril, compareceram como Outorgantes: -----

----- **Primeiro: MUNICIPIO DE SETÚBAL**, pessoa coletiva de direito público número 501294104, sediado no edifício dos Paços do Município, em Setúbal, representado pela presidente, **MARIA DAS DORES MARQUES BANHEIRO MEIRA**, divorciada, natural da Freguesia do Socorro, do Concelho de Lisboa, portadora do cartão de cidadão número 04890260 8ZZ2, válido até 21/05/2015, de acordo com as suas competências delegadas, nos termos da alínea f) do número 1 do artigo 64.º, da Lei número 169/99, de dezoito de setembro, com as alterações introduzidas pelo Lei número 5-A/2002, de 11 de janeiro, e como confere a Proposta 02/11/GAP, deliberação 31/2011, aprovada em reunião camarária de 02/02/2011; -----

----- **Segundo: H.C.S. - HOSPITAL CIRÚRGICO DE SETÚBAL, SOCIEDADE ANÓNIMA**, com sede em Lisboa, em Campo Grande, número cinquenta e seis, sexto andar, letra B, matriculada na Conservatória do Registo Comercial de Setúbal sob o número 5193; de vinte e um de abril de mil novecentos e noventa e nove, e com o número de identificação de pessoa colectiva número 504361821, representada por **Luis Manuel de Carvalho Carito**, natural da Freguesia de São Sebastião da Pedreira, do Concelho de Lisboa, com a residência na Avenida V3, edifício Amarílis, apartamento mil cento e onze, Praia da Rocha, em Portimão, portador do cartão de cidadão número 04724602 2zz3, válido até 13/04/2014, que aqui outorga na qualidade de administrador e, **Maria José**



4

Araújo de Matos, natural da Freguesia de São Sebastião da Pedreira, do Concelho de Lisboa, com domicílio profissional em Campo Grande n.º 56, 6.º B, em Lisboa, portadora do cartão de cidadão n.º 05335327 7zz0, válido até dia 28/10/2014, que outorga na qualidade de procuradora, qualidade e poderes que, para este ato verifiquei através de procuração passada a 29/12/2011, com o reconhecimento das assinaturas pela Dra. Artemisa Silva, advogada, e, através de fotocópia da Certidão Permanente, subscrita no dia 26/07/2011 e válida até ao dia 26/07/2012, de acordo com o número cinco do artigo setenta e cinco, do Código do Registo Comercial, documentos que se arquivam. -----

----- Reconheço a identidade da representante do primeiro outorgante, a qualidade a que se arroga e os poderes que legitimam a sua intervenção neste ato, por serem do meu conhecimento pessoal. -----

----- Quanto ao segundo outorgante, pela exibição dos cartões de identificação já mencionados. -----

----- Pela representante do primeiro outorgante, na qualidade invocada, foi dito: -----

----- Que, em harmonia com a proposta n.º66/2011/DURB/DITA, a que corresponde a deliberação n.º331/11, tomada em reunião ordinária da Câmara Municipal de Setúbal, realizada em dez de agosto de dois mil e onze, foi aprovada a venda objeto desta escritura, nas condições e para os fins mencionados nas cláusulas seguintes: -----

----- **CLÁUSULA PRIMEIRA** -----

----- O primeiro outorgante é dono e legítimo proprietário de uma parcela de terreno, destinada a construção urbana, com área de seis mil metros quadrados, situada em Monte Belo ou Vale de Cerejeiras, na freguesia de São Sebastião, deste concelho, descrita na Segunda Conservatória do Registo Predial de Setúbal, sob o número quatro mil e quatrocentos, de vinte e nove de setembro de mil novecentos e noventa e oito, registada a aquisição a favor do primeiro outorgante pela apresentação quinze, de vinte e nove de setembro de mil novecentos e noventa e oito, e encontra-se inscrita na matriz predial

16	31
Livro	Folhas

Paulo
Org

urbana, sob o artigo dezasseis mil novecentos e noventa e um, da freguesia de São Sebastião, com o valor patrimonial de €12 823,50 (doze mil oitocentos e vinte e três euro e cinquenta cêntimo). -----

----- **CLÁUSULA SEGUNDA** -----

----- Por escritura de constituição de direito de superfície, realizada no dia vinte e oito de junho de dois mil e um, neste Notário Privativo, lavrada a folhas cento e nove do seu livro dois, a qual foi objeto de aditamento, por alteração, no dia vinte e sete de agosto de dois mil e sete, lavrado a folhas trinta e dois do livro dez, foi cedido em direito de superfície, ao segundo outorgante, a parcela de terreno mencionada na cláusula anterior.-----

----- **CLÁUSULA TERCEIRA** -----

----- Como condição necessária à obtenção de financiamento, junto de entidades bancárias, para prosseguir com o investimento no equipamento de saúde, o segundo outorgante requereu ao Município a aquisição da propriedade plena da parcela de terreno identificada na cláusula primeira. -----

----- **CLÁUSULA QUARTA** -----

----- Foi feita a avaliação, em vinte e um de junho de dois mil e onze, da parcela de terreno identificada na cláusula primeira da presente Escritura, pela Comissão de Avaliação Imobiliária desta Câmara Municipal, da qual resultou o valor de €400 000,00 (quatrocentos mil euro), tendo sido homologada por despacho do senhor vereador André Martins, datado de cinco de julho do mesmo ano. -----

----- **CLÁUSULA QUINTA** -----

----- **a)** A venda da ~~nua propriedade~~ (raiz) da parcela de terreno, identificada na cláusula primeira, é feita pelo valor de €400 000,00 (quatrocentos mil euro). -----

----- **b)** O valor que o segundo outorgante terá a pagar pela parcela de terreno será o resultado da subtração da totalidade das importâncias já pagas pelo direito de superfície ao valor resultante da avaliação da parcela de terreno. -----



4

----- c) O valor das Importâncias já pagas pelo direito de superfície totalizaram €182.042,08 (cento e oitenta e dois mil e quarenta e dois euro e oito cêntimo). -----

-----d) A diferença entre o valor da avaliação e o valor referido na alínea anterior é de €217 957,92 (duzentos e dezassete mil novecentos e cinquenta e sete euro e noventa e dois cêntimo). -----

-----**CLÁUSULA SEXTA**-----

----- O valor que o Município terá a receber do segundo outorgante pela ^{"RAIZ"}~~nua propriedade~~ será de €217 957,92 (duzentos e dezassete mil novecentos e cinquenta e sete euro e noventa e dois cêntimo), importância essa que será repartida, de acordo com o despacho da senhora presidente, de 12/12/2011, que se anexa, da seguinte forma: -----

----- a) €108 978,96 (cem e oito mil novecentos e setenta e oito euro e noventa e seis cêntimo), na presente data, de que lhe dá plena quitação. -----

----- b) o remanescente em quatro prestações mensais iguais e sucessivas, de €27.244,74 (vinte e sete mil duzentos e quarenta e quatro euro e setenta e quatro cêntimo) cada, com início em fevereiro de 2012 e termo em maio de 2012. -----

-----**CLÁUSULA SÉTIMA**-----

----- As construções erigidas e a erigir no terreno objeto de alienação ficarão, no entanto, sujeitas ao uso de equipamento tal como previsto na cedência originária feita ao Município de Setúbal, ficando qualquer uso, mesmo no âmbito do equipamento, sempre dependente de aprovação por parte da Câmara Municipal de Setúbal. -----

-----**CLÁUSULA OITAVA**-----

----- Esta parcela de terreno reverterá para o Município de Setúbal, em qualquer um dos seguintes casos: -----

----- a) Em caso de incumprimento de qualquer uma das prestações mencionadas na alínea b) da cláusula sexta, vencendo-se as restantes; e -----

----- b) Em caso de incumprimento da cláusula sétima. -----

16	32
Livro	Folhas

F. P. J. M. L.

CLÁUSULA NONA

----- O Município de Setúbal autoriza a celebração de hipoteca a favor de entidades bancárias para garantia de empréstimo relacionado com a aquisição do prédio.-----

----- Pelos representantes do segundo outorgante foi dito: -----

----- Que aceitam a compra da mencionada ^{o "P. 17"} parcela de terreno, que por esta escritura lhe é feita pelo Município de Setúbal, nas condições que ficam exaradas. -----

----- Pelos outorgantes foi dito: -----

----- Que, ao abrigo do número um do artigo 50.º do Decreto-Lei número 211/2004, de vinte de agosto, o contrato aqui titulado, não foi objecto de intervenção de mediador imobiliário. -----

----- Assim o disseram e outorgaram. -----

----- Foram exibidos e verificados os seguintes documentos: -----

----- Certidões das deliberações mencionadas. -----

----- Informação em vigor da referida descrição e de todas as inscrições, emitida pela Segunda Conservatória do Registo Predial de Setúbal. -----

----- Caderneta predial urbana, impressa via internet, no dia onze de novembro de dois mil e onze, da qual verifiquei o aludido Artigo Matricial e respectivo valor patrimonial. -----

----- Com os demais documentos referidos nesta escritura, ficam ainda a fazer parte integrante da mesma os seguintes: -----

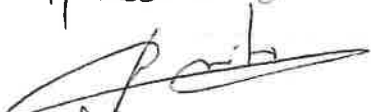

----- Documento de Cobrança do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis número 160911033717903, emitido em 29/12/2011, pela Direcção-Geral dos Impostos do Ministério das Finanças, no valor de €14.167,26 (catorze mil cento e sessenta e sete euro e vinte seis cêntimo), comprovativo de ter sido pago o Imposto Municipal Sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT), correspondente à aquisição da parcela de terreno identificada na cláusula primeira desta Escritura. -----



----- Declaração de Liquidação do Imposto de Selo, com o número 163311001817766, emitido em 29/12/2011, pela Direcção-Geral dos Impostos do Ministério das Finanças, no valor de €1.743,66 (mil setecentos e quarenta e três euros e sessenta e seis cêntimo), com comprovativo do pagamento do Imposto de Selo correspondente à aquisição da parcela de terreno identificada na cláusula primeira desta Escritura. -----

----- Na presença simultânea dos outorgantes foi feita em voz alta a leitura desta escritura com a explicação do seu conteúdo. -----

RASUREI "NVA PROPRIEDADE" E ENTRELINHEI "RAIZ".

H. Dora Leir





Conta n.º 36/2011

Verbete Estatístico n.º38/2011