



MUNICÍPIO DE SETÚBAL  
CÂMARA MUNICIPAL

REUNIÃO N.º 11/2025 PROPOSTA N.º 18/2025/DOM/DIHAB  
Realizada em 07/05/2025 DELIBERAÇÃO N.º 293/2025

**ASSUNTO: LIQUIDAÇÃO DE DIVIDA AO CONDOMÍNIO PELOS PROPRIETÁRIOS NÃO BENEFICIÁRIOS DO FINANCIAMENTO AO ABRIGO DO 1.º DIREITO - PROGRAMA DE APOIO AO ACESSO À HABITAÇÃO/PRR PARA EXECUÇÃO DE OBRA NAS PARTES COMUNS DOS PRÉDIOS CONSTITUÍDOS EM PROPRIEDADE HORIZONTAL**

Considerando que:

1. Está a decorrer a empreitada de reabilitação das partes comuns dos prédios constituídos no regime de propriedade horizontal nos bairros da Bela Vista, Forte da Bela Vista e Alameda das Palmeiras ao abrigo do 1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação/PRR;
2. Em alguns destes prédios o Município, é o único proprietário e noutros os prédios são constituídos por propriedade mista;
3. Em todos os prédios, até à presente data, o Município, tem assegurado a gestão e as obras de manutenção efetuadas ao longo dos anos;
4. Nos prédios de propriedade mista, cada um dos proprietários é corresponsável pelo pagamento do valor da obra nas partes comuns do prédio à razão da sua permilagem;
5. Alguns dos proprietários privados não beneficiam do financiamento ao abrigo do 1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação/PRR;
6. O estado de degradação dos prédios constituídos em regime de propriedade horizontal, inseridos nos bairros supra identificados, é conhecido e notório;
7. Muitos dos proprietários identificados como não beneficiários do financiamento ao abrigo do 1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação/PRR, não possuem condições económicas para fazer face ao pagamento do valor da obra nas partes comuns do prédio à razão da sua permilagem;
8. Urge encontrar solução que permita a reabilitação dos prédios constituídos em regime de propriedade horizontal, assegurando que os mesmos passem a apresentar condições dignas quer nas habitações quer nas partes comuns que afetam diretamente o uso e fruição das frações;
9. Foram realizadas Assembleias de Condomínio em todos os prédios de gestão Municipal dos referidos bairros.
10. Nas convocatórias para as Assembleias de Condomínio, no âmbito das propostas de financiamento para a realização das obras nas partes comuns ao abrigo do 1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação/PRR, elaboradas pelo Município, na ordem de trabalhos foi proposto a "Discussão e Aprovação

da apresentação da candidatura para a realização de obras nas partes comuns do edifício, conforme projetos de arquitetura e especialidade elaborado pelo Município de Setúbal, delegando neste todas as ações necessárias à execução das obras, bem como a cedência de créditos desse financiamento”.

11. Nas Assembleias de Condomínio onde aquele ponto da ordem de trabalhos foi discutido e aprovado com maioria representativa de dois terços do valor total do prédio, de acordo com o previsto no artigo 1422.º, n.º 3, do Código Civil, as obras nas partes comuns poderiam avançar pelo que estão já em curso em alguns dos prédios;
12. Nos casos em que os proprietários não beneficiam do financiamento ao abrigo do 1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação/PRR, os custos referentes a obras de reabilitação das partes comuns serão imputados em razão da permissão correspondente;
13. Nos casos em que os proprietários não beneficiam do financiamento ao abrigo do 1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação/PRR e demonstrem intenção de solicitar o pagamento faseado de dívida ao condomínio por imputação de custos referentes a obras de reabilitação das partes comuns;
14. Para que possa ser liquidado o valor do contrato de empreitada, o Município demonstrou a vontade de assegurar o pagamento, em substituição do condomínio, do valor imputável a cada um dos proprietários que não beneficiam do financiamento ao abrigo do 1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação/PRR à razão da permissão, nas obras das partes comuns, constituindo-se no Município o direito a ser ressarcido pelos valores adiantados;

Propõe-se assim que:

- a) A Câmara Municipal delibere que numa primeira fase, o Município fature à Administração do Condomínio o valor relativo à execução de obras em partes comuns e que são da responsabilidade dos proprietários que não beneficiam do financiamento ao abrigo do 1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação/PRR, à razão da permissão.
- b) A Câmara Municipal delibere ainda que cada proprietário que não beneficia do financiamento ao abrigo do 1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação/PRR, e que o requeira, reconheça e se comprometa quanto ao pagamento dos valores em dívida ao condomínio e que este cede ao Município o direito de crédito que possui perante aquele proprietário;
- c) A Câmara Municipal delibere a aprovação da minuta de “Acordo de regularização de dívida e cessão de créditos” que se anexa;
- d) A Câmara Municipal delibere quanto à necessidade de autenticação e reconhecimento das assinaturas a constar do documento “Acordo de regularização de dívida e cessão de créditos” para conferir ao mesmo força executiva nos termos do artigo 703º n.º1 alínea b) do Código de Processo Civil;




- e) A Câmara Municipal delibere que o presente procedimento poderá ser aplicado nas obras de reabilitação que venham a decorrer noutros bairros da cidade, desde que ao abrigo do 1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação/PRR;
- f) A Câmara Municipal delibere que o presente procedimento poderá ser aplicado nas obras de reabilitação ao abrigo do 1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação/PRR, até ao valor máximo de 25.000€ (vinte cinco mil euros) e/ou no prazo máximo de 25 anos, a cada proprietário que solicite o pagamento faseado da dívida;
- g) 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: Minuta de acordo de regularização de dívida e cessão de créditos

O TÉCNICO

A CHEFE DE DIVISÃO

  
\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

O DIRECTOR DO DEPARTAMENTO

O PROPONENTE

\_\_\_\_\_

  
\_\_\_\_\_


APROVADA / REJEITADA por :      Votos Contra;      Abstenções;   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

  
\_\_\_\_\_

  
\_\_\_\_\_

## ACORDO DE REGULARIZAÇÃO DE DÍVIDA E CESSÃO DE CRÉDITOS

**ENTRE:**

\_\_\_\_\_ (proprietário/ comproprietário/ usufrutuário ou herdeiro), NIF \_\_\_\_\_, Titular do Cartão do Cidadão nº \_\_\_\_\_, residente em \_\_\_\_\_, adiante designado por **PRIMEIRO OUTORGANTE** (se existir mais do que um proprietário, deverão todos ser indicados no documento)

E

**CONDOMÍNIO DO PRÉDIO SITO NA** \_\_\_\_\_ NIPC \_\_\_\_\_, com sede em \_\_\_\_\_, Setúbal, adiante designada por **SEGUNDO OUTORGANTE**,

E

**MUNICÍPIO DE SETÚBAL** NIPC \_\_\_\_\_, com sede em \_\_\_\_\_ Setúbal, adiante designada por **TERCEIRO OUTORGANTE**,

considerando que:

- a) O **PRIMEIRO OUTORGANTE** é legítimo proprietário/ comproprietário/ usufrutuário ou herdeiro (identificar a opção concreta) da fração autónoma designada pela letra " \_\_\_\_ " correspondente ao \_\_\_\_\_ (andar) do prédio urbano submetido ao regime de propriedade horizontal sito em \_\_\_\_\_, freguesia de \_\_\_\_\_, concelho de Setúbal, descrito na Conservatória do Registo Predial de \_\_\_\_\_ da dita freguesia, inscrito na respetiva matriz predial urbana sob o artigo \_\_\_\_ da freguesia de \_\_\_\_\_;
- b) O **PRIMEIRO OUTORGANTE** não beneficiou de financiamento ao abrigo do programa 1º direito/porta de entrada para a execução de obras de reabilitação nas partes comuns do prédio descrito na alínea anterior;

- c) Por conta das referidas obras de reabilitação das partes comuns do prédio sito na alínea a) o PRIMEIRO OUTORGANTE declara-se devedor ao SEGUNDO OUTORGANTE da quantia de \_\_\_\_\_ € (\_\_\_\_\_ euros);
- d) O TERCEIRO OUTORGANTE assegurou a liquidação dos valores para realização de obras nas partes comuns dos proprietários não beneficiários do financiamento ao abrigo do programa 1º direito/PRR;
- e) Em resultado do disposto nas alíneas anteriores o SEGUNTO OUTORGANTE cede o direito de crédito do qual é titular perante o PRIMEIRO OUTORGANTE, ao TERCEIRO OUTORGANTE.

É celebrado e aceite, por todos os intervenientes, o presente acordo de regularização de dívida e cessão de crédito que se rege pelas cláusulas seguintes e no que for omissivo pela legislação aplicável:

#### CLÁUSULA 1ª

O PRIMEIRO OUTORGANTE reconhece e compromete-se a pagar ao TERCEIRO OUTORGANTE a quantia em dívida de € \_\_\_\_\_ (EUROS).

#### CLAUSULA 2º

O PRIMEIRO OUTORGANTE obriga-se a pagar a quantia referida na cláusula primeira, em \_\_\_\_ (\_\_\_\_) prestações mensais iguais e sucessivas, de € \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) com início em \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ e termo em \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_.

#### CLAUSULA 3º

O pagamento será efetuado (escolher uma das opções) (1) por transferência bancária para o IBAN do TERCEIRO OUTORGANTE **IBAN:** \_\_\_\_\_ / (2) diretamente ao TERCEIRO OUTORGANTE no local do posto de atendimento da Divisão de Habitação Municipal sito na Rua Acácio Barradas, N.27, em Setúbal.

#### CLAUSULA 4º

Após autenticação do presente documento é atribuída força executiva nos termos e para os efeitos do disposto no artigo 703º nº1 alínea b) do Código Processo Civil, sendo



que a falta de pagamento pontual de alguma prestação fará vencer as restantes em dívida, podendo a TERCEIRO OUTORGANTE exigir o seu pagamento integral imediato, bem como os juros de mora vincendos à taxa legal desde essa data até integral pagamento.

#### CLAUSULA 5ª

1. Para dirimir qualquer litígio emergente da interpretação ou da execução do presente acordo, fica estipulado o foro da Comarca de Setúbal, com expressa renúncia a qualquer outro.
2. Fica desde já convencionado como domicílios para efeito de realização de citação ou de notificação em caso de litígio, e para comunicação entre os outorgantes, os domicílios identificados no presente documento.

Feito em Setúbal, aos \_\_\_\_ de \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_, em triplicado valendo ambos como originais, ficando um exemplar para cada uma das partes.

**O PRIMEIRO OUTORGANTE**

**O SEGUNDO OUTORGANTE**

**O TERCEIRO OUTORGANTE**

