



MUNICÍPIO DE SETÚBAL  
CÂMARA MUNICIPAL

REUNIÃO N.º

PROPOSTA

N.º 098/2025/ DAF/DICONT/ SERGEP

Realizada em

DELIBERAÇÃO N.º

**ASSUNTO: AQUISIÇÃO DE 24 FOGOS LOCALIZADOS NO DISTRITO DE SETÚBAL**

No âmbito do Programa Porta de Entrada, foram realojados 72 agregados familiares provenientes da Quinta da Parvoíce, sendo que destes, 24 famílias foram realojadas através da celebração de contratos de arrendamento com a entidade gestora de fundos de investimento – HIPOGES.

Em meados de abril do corrente ano, o referido fundo deu início aos procedimentos de não renovação dos contratos de arrendamento em vigor, os quais têm como data de término o dia 30 de agosto do presente ano. Por força desta decisão, o Município vê-se agora privado de uma solução de alojamento para os agregados familiares afetados.

Como é do conhecimento geral, o mercado de arrendamento atualmente apresenta uma escassez de imóveis disponíveis em quantidade suficiente, bem como a preços compatíveis com as condições estabelecidas pelo Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU). Esta conjuntura impede que o Município possa, em tempo útil, celebrar novos contratos de arrendamento que permitam o realojamento de todas as famílias afetadas, na medida em que não dispõe de recursos imobiliários adequados e disponíveis no mercado.

Confrontado com este cenário e tendo conhecimento da intenção da entidade gestora do fundo de investimento em alienar os referidos imóveis, pelo valor global de € 4.500.000,00, procedeu o Município à avaliação da situação e concluiu que a aquisição direta constitui a via mais célere e eficaz para assegurar uma solução habitacional condigna e em tempo útil para os agregados familiares afetados.

À proposta apresentada pela entidade gestora do fundo, correspondem os imóveis e valores que abaixo se elenca:

| Moradas   | Valores      |
|---|--------------|
| Rua Cidade da Beira N.º 20 Santa Maria da Graça (Setúbal) | 205 000,00 € |
| Urbanização Quinta de Aires N.º 3 Palmela (Palmela)       | 220 000,00 € |
| Urbanização Quinta de Aires N.º 3 Palmela (Palmela)       | 225 000,00 € |
| Rua de Xarafe N.º 59 São Sebastião (Setúbal)              | 210 000,00 € |
| Praceta de Macau N.º 6 São Julião (Setúbal)               | 210 000,00 € |
| Praceta Monte Belo N.º 13 São Sebastião (Setúbal)         | 185 000,00 € |
| Rua Ferreira Castro N.º 10 Pinhal Novo (Palmela)          | 150 000,00 € |
| Avenida das Descobertas N.º 12 São Sebastião (Setúbal)    | 200 000,00 € |
| Avenida D. Manuel I N.º 43 São Sebastião (Setúbal)        | 150 000,00 € |
| Avenida Capitães de Abril N.º B Pinhal Novo (Palmela)     | 210 000,00 € |
| Rua da Cevedeira N.º 5 São Sebastião (Setúbal)            | 153 000,00 € |
| Avenida D. João II N.º 24 São Sebastião (Setúbal)         | 190 000,00 € |
| Rua de Damão N.º 32 Santa Maria da Graça (Setúbal)        | 180 000,00 € |

|   |                       |
|---|-----------------------|
| Rua da Antiga Fabrica de Tomate e Rua do Peru N.º 25 São Simão (Setúbal)  | 190 000,00 €          |
| Rua José Pereira Martins N.º 8 Santa Maria da Graça (Setúbal)   | 175 000,00 €          |
| Rua Minas da Borralha N.º Lt. 15 São Sebastião (Setúbal)  | 190 000,00 €          |
| Rua Falcão Machado N.º 10 Santa Maria da Graça (Setúbal)  | 180 000,00 €          |
| Rua Olímpio Moreira dos Santos N.º 3 São Sebastião (Setúbal)  | 195 000,00 €          |
| Rua Tenente Aviador Carlos Alves N.º 32 União das Freguesias de Setúbal (São Julião, Nossa Senhora da Anunciada e Santa Maria da Graça) (Setúbal) | 217 000,00 €          |
| Rua das Giestas N.º 9 São Sebastião (Setúbal)   | 160 000,00 €          |
| Rua Tenente Jean Raymond N.º 4 Santa Maria da Graça (Setúbal)   | 190 000,00 €          |
| Praceta João dos Santos N.º 3 Gâmbia-Pontes-Alto Da Guerra (Setúbal)  | 170 000,00 €          |
| Estrada Montureiras N.º 55 São Sebastião (Setúbal)  | 200 000,00 €          |
| Rua D. Manuel I N.º 43 São Sebastião (Setúbal)  | 145 000,00 €          |
| <b>Total</b>  | <b>4 500 000,00 €</b> |

Concretizada esta aquisição, o Município mantém, até à conclusão da nova construção e o respetivo realojamento das 24 famílias, os contratos de arrendamento no âmbito do Programa Porta de Entrada.

Não obstante a possibilidade desta aquisição ter sido despoletada para fazer face à situação acima descrita, ela também se encontra em consonância com a necessidade já identificada pelo Município de estimular a promoção de programas de arrendamento acessível, cuja modalidade o Município não dispõe.

Neste sentido, a intenção do Município é disponibilizar estes imóveis com o objetivo de viabilizar e fomentar a implementação de programas de arrendamento acessível, contribuindo assim para a promoção do acesso à habitação.

Com os fundamentos supra expostos, e atendendo à urgência e à natureza da necessidade identificada, foi dispensada a consulta ao mercado imobiliário, uma vez que os imóveis a adquirir, pelas suas características específicas, foram previamente determinados.

Para a devida instrução do processo, foi solicitada a avaliação dos imóveis a Vítor Manuel dos Santos Reis, com o NIF 187 037 680, Perito Avaliador Imobiliários registado na CMVM com o nº PAI/2016/0415, Registered Valuer no RICS com o nº de membro 1301320, Recognised European Valuer pelo TEGOVA com o Certificate Registration Number REV/PT/ANAI/2028/4 e Perito da Lista Oficial de Peritos da Justiça, em representação de Ver o Verso Consultoria, Lda, com o NIF 506 843 270 enquanto avaliador qualificado e habilitado para a realizar, em conformidade com as exigências da Lei 153/2015, de 07 de Agosto, com as atualizações em vigor à data, resultando a mesma no constante nos relatórios de avaliação, que se anexam a esta proposta e dela fazem parte integrante.

De acordo com os relatórios de avaliação elaborados pelo mencionado perito avaliador independente, foi atribuído ao conjunto dos 24 imóveis o valor de mercado de 4 854 481,45 €, nos termos constantes do quadro seguinte:

| Moradas   | Valores               |
|---|-----------------------|
| Rua Cidade da Beira N.º 20 Santa Maria da Graça (Setúbal)   | 213 704,96 €          |
| Urbanização Quinta de Aires N.º 3 Palmela (Palmela)   | 250 670,28 €          |
| Urbanização Quinta de Aires N.º 3 Palmela (Palmela)   | 257 349,00 €          |
| Rua de Xarafe N.º 59 São Sebastião (Setúbal)  | 214 833,94 €          |
| Praceta de Macau N.º 6 São Julião (Setúbal)   | 214 856,00 €          |
| Praceta Monte Belo N.º 13 São Sebastião (Setúbal)   | 217 165,93 €          |
| Rua Ferreira Castro N.º 10 Pinhal Novo (Palmela)  | 158 818,80 €          |
| Avenida das Descobertas N.º 12 São Sebastião (Setúbal)  | 202 776,00 €          |
| Avenida D. Manuel I N.º 43 São Sebastião (Setúbal)  | 161 102,00 €          |
| Avenida Capitães de Abril N.º B Pinhal Novo (Palmela)   | 207 581,88 €          |
| Rua da Cevedeira N.º 5 São Sebastião (Setúbal)  | 168 485,40 €          |
| Avenida D. João II N.º 24 São Sebastião (Setúbal)   | 233 813,10 €          |
| Rua de Damão N.º 32 Santa Maria da Graça (Setúbal)  | 192 812,69 €          |
| Rua da Antiga Fabrica de Tomate e Rua do Peru N.º 25 São Simão (Setúbal)  | 198 595,80 €          |
| Rua José Pereira Martins N.º 8 Santa Maria da Graça (Setúbal)   | 179 391,10 €          |
| Rua Minas da Borralha N.º Lt. 15 São Sebastião (Setúbal)  | 183 896,08 €          |
| Rua Falcão Machado N.º 10 Santa Maria da Graça (Setúbal)  | 200 629,00 €          |
| Rua Olímpio Moreira dos Santos N.º 3 São Sebastião (Setúbal)  | 199 108,80 €          |
| Rua Tenente Aviador Carlos Alves N.º 32 União das Freguesias de Setúbal (São Julião, Nossa Senhora da Anunciada e Santa Maria da Graça) (Setúbal) | 214 970,00 €          |
| Rua das Giestas N.º 9 São Sebastião (Setúbal)   | 161 975,91 €          |
| Rua Tenente Jean Raymond N.º 4 Santa Maria da Graça (Setúbal)   | 200 952,64 €          |
| Praceta João dos Santos N.º 3 Gâmbia-Pontes-Alto Da Guerra (Setúbal)  | 252 912,15 €          |
| Estrada Montureiras N.º 55 São Sebastião (Setúbal)  | 211 120,00 €          |
| Rua D. Manuel I N.º 43 São Sebastião (Setúbal)  | 156 960,00 €          |
| <b>Total</b>  | <b>4 854 481,45 €</b> |

Considerando que o valor apurado pela avaliação supramencionada é superior em cerca de 7,8% ao valor requerido pela entidade gestora do fundo imobiliário, considera-se aceitar o valor proposto.

Atendendo ao elevado montante desta aquisição, que ultrapassa a capacidade do município de as suportar com meios financeiros próprios, equaciona-se como fonte de financiamento alternativa e viável, a contratação de um empréstimo de médio e longo prazo.

Nesta senda, a concretização desta aquisição fica condicionada à aprovação da contratação do empréstimo de médio e longo prazo, a ser submetido à apreciação nesta reunião de Câmara e do correspondente visto do Tribunal de Contas, nos termos da alínea a) do n.º 1 do artigo 46º e alínea c) do n.º 1 do artigo 2º da LOTPTC (Lei de Organização e Processo do Tribunal de Contas).

Assim, nos termos e com todos os fundamentos supra invocados, propõe-se que a Câmara Municipal de Setúbal, ao abrigo da alínea ccc), do n.º 1, do artigo 33.º, e da alínea i), do n.º 1 do artigo 25.º, ambos do Anexo I, à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua redação, submeter à apreciação e votação da Assembleia Municipal:

- 1- A autorização para adquirir os 24 imóveis, melhor identificados no Anexo I à presente proposta, pelo valor global de € 4.500.000,00 proposto pela entidade gestora do fundo imobiliário, nos termos do quadro apresentado, condicionada à obtenção do visto prévio do Tribunal de Contas relativamente ao empréstimo de médio e longo prazo a contratar;
- 2- A aprovação do projeto minuta.

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 Anexo I, da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro.

Anexos:

Anexo I - Identificação dos imóveis

Anexo II – Relatórios de avaliação dos imóveis

O TÉCNICO

O CHEFE DE DIVISÃO

O DIRECTOR DO DEPARTAMENTO

O PROPONENTE

APROVADA / REJEITADA por: \_\_\_\_\_ Votos Contra; \_\_\_\_\_ Abstenções; \_\_\_\_\_ 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