



MUNICÍPIO DE SETÚBAL
CÂMARA MUNICIPAL

REUNIÃO N.º 30/2020

PROPOSTA N.º 09/2020/GAP

Realizada em 01.07.2020

DELIBERAÇÃO N.º 192/2020

ASSUNTO: Direito de superfície sobre o prédio urbano descrito na primeira Conservatória do Registo Predial de Setúbal sob o número 968 da referida freguesia e inscrito na respetiva matriz predial urbana sob o artigo 2304 – Estádio do Vitória Futebol Clube

A Câmara Municipal de Setúbal é, desde sempre, parceira leal e permanente do Vitória Futebol Clube. As evidências desta parceria podem ser encontradas ao longo dos muitos anos de vida do Vitória; podem, por exemplo, ser encontradas em 19 de fevereiro de 1956, data em que a Câmara Municipal celebrou com o Vitória a escritura de doação, sob condições, dos terrenos em que se encontra hoje o estádio do Bonfim.

Nos 64 anos que se seguiram a essa iniciativa, muitas foram as ocasiões em que o município esteve ao lado do Vitória para lhe dar o apoio que estava ao seu alcance.

Ao longo destes tempos podem ser encontrados múltiplos exemplos desta aliança, nos quais se podem confirmar a permanente disponibilidade da Câmara Municipal para apoiar o que é considerado um símbolo da nossa cidade.

A presente proposta constitui mais um exemplo da permanente disponibilidade do município para contribuir para o futuro do clube, ao assegurar a possibilidade de o Vitória continuar a poder utilizar as instalações do Estádio do Bonfim.

Garante-se, assim, que a autarquia assume a posse do direito de superfície dos terrenos onde está edificado o Estádio, permitindo que o clube mantenha a sua plena utilização.

Assim, considerando que:

- a) O imóvel vulgarmente conhecido por “Estádio do Bonfim” se encontra onerado, desde 2004, por um direito de superfície, constituído pelo titular do direito de propriedade/Vitória Futebol Clube a favor de uma sociedade comercial;
- b) Sobre o direito de superfície incidem várias hipotecas e várias penhoras, quer a favor de entidades públicas, quer a favor de entidades privadas, que assumem um valor global superior a 10 milhões de euros;
- c) Que o crédito melhor graduado, no valor de € 2.109.303,49, e logo após as dívidas da massa insolvente, é titulado pelo Banco Comercial Português;
- d) Que aquela instituição bancária propôs ao Município a cedência do crédito, pelo valor de €300.000, com pagamento a realizar, em primeira instância, mediante compensação de uma dívida tributária, em concreto, por dedução no valor de Taxa pela Realização, Manutenção e Reforço de Infraestruturas Urbanísticas (“TRIUI”);
- e) Que a cedência do crédito é condição primeira para garantir que o Estádio do Bonfim continua a ser usufruído pela população e pelo Vitória de Setúbal, assim se impedindo que a aquisição por terceiros viesse a privar os sadinos de tão importante espaço;

Propõe-se, nos termos do disposto nas alíneas g) e o) do n.º 1 do artigo 33.º da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, que a Câmara Municipal delibere aceitar a cedência do crédito hipotecário detido pelo Banco Comercial Português, pessoa coletiva 501 525 882, nos termos da minuta de escritura pública anexa.

Mais se propõe que a parte da ata respeitante a esta deliberação seja aprovada em minuta, para efeitos do disposto no n.º 3 do art.º 57º da lei 75/13, de 12 de setembro.

O TÉCNICO

O CHEFE DE DIVISÃO

O DIRECTOR DO DEPARTAMENTO

O PROPONENTE

M.ª Dora Feitor

APROVADA / REJEITADA por : 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 ACTA

O PRESIDENTE DA CÂMARA

M.ª Dora Feitor

/ **CONTRATO DE CESSÃO DE CRÉDITO HIPOTECÁRIO**

4

No dia três de julho de dois mil e vinte, no Cartório Notarial sito na Avenida 22 de Dezembro, número 21 – D, em Setúbal, perante mim, Licenciada Maria Teresa Morais Carvalho de Oliveira, notária privada do referido Cartório, compareceram como outorgantes: _____

Primeiro: _____

Maria das Dores Marques Banheiro Meira, divorciada, natural da freguesia do Socorro, concelho de Lisboa, com domicílio profissional na Praça do Bocage, em Setúbal; -----

Que outorga na qualidade de Presidente com poderes para o ato do “Município de Setúbal”, pessoa coletiva número 501294104, conforme verifiquei pela ata de instalação da Câmara Municipal de Setúbal, delegação de competências e respetivo edital, documentos já arquivados neste cartório a folhas cento e quarenta e oito do Livro Trezentos e vinte e três – A, e pela proposta de deliberação da Câmara Municipal, que arquivo, (doravante abreviadamente designado por “Município”). -----

Segundo: _____

a) Maria Teresa Nunes de Sousa Pereira Rodrigues, (estado civil), natural da freguesia de _____, concelho de _____, com domicílio profissional na Rua do Instituto Industrial, número 7/0, Lisboa; _____

b) Rui Manuel Tavares de Almeida Ferreira, divorciado, natural da freguesia dos Mártires, concelho de Lisboa, com domicílio profissional na Rua Áurea, número 130, 4º andar, Lisboa; _____

Que outorgam na qualidade de procuradores e em representação do “Banco Comercial Português, S.A.”, com sede na Praça Dom João I, número 28, no Porto, com o capital social de quatro mil milhões setecentos e vinte e cinco milhões de euros, matriculado na Conservatória do Registo Comercial do Porto sob o número quinhentos e um milhões quinhentos e vinte cinco mil oitocentos e oitenta e dois, com o mesmo número de pessoa coletiva, adiante designado por Banco, qualidades e poderes conforme verifiquei por Procurações arquivadas no site www.procuracoesonline.pt, com os códigos PR-65038-20405-61534 e PR-83232-33005-15223. _____

Verifiquei a identidade dos outorgantes pela exibição dos Cartões de Cidadão números 04890260, válido até 30/10/2020 nos termos do art.º 16 do DL nº 10-A/2020, e ??????

Pelos outorgantes, nas referidas qualidades, foi dito: _____

Considerando que: _____

A- Em trinta de dezembro de dois mil e nove, o BCP celebrou com a sociedade “Ventos de Negócio – Empreendimentos e Investimentos Imobiliários, Lda”, à data designada “Ventos de Negócio – Impressão e Artes Gráficas, S.A.”, pessoa coletiva identificada com o número único de matrícula e de identificação 506364534 (doravante abreviadamente designada por “Mutuário”), um contrato de mútuo no montante de capital de **um milhão e cento e setenta mil euros**, destinado a reembolsar o BCP pelo pagamento feito

4

à Fazenda Nacional em benefício e para cumprimento de uma obrigação fiscal do Mutuário (doravante abreviadamente designado por “Contrato de Mútuo”); _____

B- Em vinte e nove de março de dois mil e dez, na sequência da celebração do Contrato de Mútuo e para garantia do cumprimento das obrigações nele assumidas, por escritura pública lavrada de folhas cento e trinta e seis a cento e trinta e nove do Livro número Duzentos e Vinte e Seis de escrituras diversas do Cartório Notarial do Dr. Pedro Nunes Rodrigues, o Mutuário constituiu a favor do BCP uma hipoteca voluntária para garantia do valor máximo de dois milhões cento e onze mil quatrocentos e doze euros sobre o seu direito de superfície sobre o **prédio urbano**, composto por complexo desportivo que integra o Estádio para a prática de futebol, com bancadas, edifícios para Bingo, bilheteiras e casa de habitação do guarda, sito em Setúbal (S. Julião), na Rua Dr. António Manuel Gamito, lote oito, União das Freguesias de Setúbal (São Julião, Nossa Senhora da Anunciada e Santa Maria da Graça), concelho de Setúbal, descrito na Primeira Conservatória do Registo Predial de Setúbal sob o número novecentos e sessenta e oito, da freguesia de São Julião, com a aquisição do referido direito registada a favor da sociedade “Ventos de Negócio – Empreendimentos e Investimentos Imobiliários, Lda”, pela inscrição correspondente à apresentação número dois de doze de Abril de dois mil e quatro, inscrito na respetiva matriz predial urbana sob o artigo 4003, da referida União das Freguesias de Setúbal, com todas as suas construções ou benfeitorias edificadas ou a edificar, acessões, presentes ou futuras, árvores, arbustos e frutos naturais, plantações, bem como sobre os direitos emergentes do referido direito e sobre toda e qualquer coisa móvel ou imóvel a ele ligada materialmente com carácter de permanência, presentes ou futuras, a qual se encontra registada pela inscrição

correspondente à apresentação número cinco mil setecentos e quatro de trinta de março de dois mil e dez (doravante abreviadamente designada por “Hipoteca sobre o Direito de Superfície”), a qual se encontra registada pela inscrição resultante da Apresentação numero cinco mil duzentos e trinta e seis de 29 de março de 2010;

C- Por sentença proferida em vinte e três de novembro de dois mil e dezasseis e transitada em julgado em catorze de dezembro de dois mil e dezasseis, o Mutuário foi declarado insolvente; _____

D- O Mutuário não cumpriu as prestações de capital e juros a que estava adstrito ao abrigo do Contrato de Mútuo, pelo que a quantia em dívida, computados os juros vencidos, contados desde a data do vencimento até à data da apresentação da reclamação de créditos em sede de insolvência do Mutuário, totalizava a quantia de **dois milhões, cento e nove mil, trezentos e três Euros e quarenta e nove cêntimos**;

E- O crédito titulado pelo BCP sobre o Mutuário, acima referido, incluindo todos os valores de capital, juros, despesas, encargos, comissões, e quaisquer outras quantias que sejam devidas ao abrigo do Contrato de Mútuo, será doravante designado por “Crédito Hipotecário”; _____

F- Por decisão proferida em dezanove de maio de dois mil e dezassete pelo Juiz três do Juízo de Comércio do Barreiro do Tribunal Judicial da Comarca de Lisboa, transitada em julgado em onze de junho de dois mil e dezanove, foram integralmente reconhecidos e graduados para pagamento prioritário os créditos hipotecários do BCP sobre o Mutuário;-----

4

G- O BCP pretende ceder, e o Município pretende adquirir, o Crédito Hipotecário sobre o Mutuário e demais quantias acessórias vencidas e vincendas até integral pagamento e, subseqüentemente, o BCP pretende, eventualmente, ceder a terceiros, o crédito que o BCP passará a deter sobre o Município em virtude da primeira cessão. -----

H- Acompanha os créditos cedidos a hipoteca, que incide sobre o direito indicado na alínea B) deste contrato, assim como ficam definitivamente transmitidos, nos termos do Artº 582, do Código Civil, todos os acessórios dos créditos incluindo, sem limitar, juros vincendos, remuneratórios e/ou moratórios, comissões e outros contratualmente estabelecidos contabilizados a partir da apresentação da reclamação de créditos até a data da presente cedência, para além de todos os demais que se vierem a vencer até pagamento integral. -----

I-Constitui obrigação da cessionária proceder às notificações nos termos do artigo quinhentos e oitenta e três do Código Civil -----

J- A cedente entregará á cessionária os documentos e demais meios probatórios da existência do crédito reclamado nos autos de insolvência assim como cópia das notificações dirigidas ao devedor.-----

As Partes celebram entre si, livremente e de boa-fé, o presente contrato de cessão do Crédito Hipotecário, o qual se rege pelos considerandos anteriores e pelas cláusulas que constam no documento complementar elaborado nos termos do número 2 do artigo 64º do Código do Notariado que faz parte integrante desta escritura, de que todos têm perfeito conhecimento e inteiramente aceitam, pelo que dispensam a sua leitura

(doravante designado abreviadamente por “Contrato de Cessão do Crédito Hipotecário”
ou simplesmente por “Contrato”). _____

Pelos segundos outorgantes, nas qualidades invocadas, foi ainda dito: _____

Que em representação do Banco, declaram renunciar a favor da cessionária às hipotecas registadas na citada Conservatória pelas inscrições correspondentes às apresentações número quatro mil duzentos e trinta e oito de dez de novembro de dois mil e nove e número cinco mil duzentos e trinta e seis de vinte e nove de março de dois mil e dez.

Assim o disseram e outorgaram por minuta. _____

Arquivo: _____

- O referido documento complementar. _____

Exibiram: _____

- Caderneta predial urbana, emitida em 25 de junho de 2020, pelo Serviço de Finanças de Setúbal-2. _____

Verifiquei os elementos referentes ao imóvel pela consulta da Certidão Predial online com o código PP-1983-69581-151203-000968. _____

Consultei o Registo do Beneficiário Efetivo, com o código 625abf6b-fdac-4f3e-a89f-bec2d6718d39 quanto ao Banco. _____

Esta escritura foi lida aos outorgantes e aos mesmos explicado o seu conteúdo.

Documento Complementar elaborado nos termos do número 2 do artigo 64º do Código do Notariado, que fica anexo e faz parte integrante da escritura lavrada no dia três de julho de dois mil e vinte e folhas do Livro 378- A, do Cartório Notarial de Setúbal a cargo da Notária Maria Teresa Morais Carvalho de Oliveira.

CONTRATO DE CESSÃO DE CRÉDITO HIPOTECÁRIO

Cláusula Primeira

(Cessão do Crédito Hipotecário)

1. Ao abrigo do disposto nos artigos 577.º e seguintes do Código Civil, o BCP cede definitivamente ao Município, que aceita, o Crédito Hipotecário.
2. O Município obriga-se a apresentar o correspondente incidente de habilitação judicial no processo de insolvência do Mutuário, no prazo máximo de 10 dias, contados desde a data da assinatura do presente Contrato.
3. As Partes obrigam-se a colaborar em tudo o que seja necessário para assegurar a plena eficácia e perfeição da presente cessão do Crédito Hipotecário a favor do Município e o BCP mais se obriga a entregar prontamente ao Município quaisquer quantias que receba em pagamento do crédito cedido.

Cláusula Segunda

(Preço)

1. A presente Cessão do Crédito Hipotecário é efetuada pelo preço de €300.000,00 (trezentos mil Euros), doravante designado abreviadamente por “Preço”.
2. O Município expressamente reconhece que é devedor ao BCP da quantia correspondente ao Preço, (doravante designado abreviadamente por “Crédito BCP”).

Cláusula Terceira

(Registo da Hipoteca sobre o Direito de Superfície)

Compete ao Município, na sequência da celebração do presente Contrato, proceder ao averbamento no registo predial da transmissão do Crédito Hipotecário, suportando os respetivos custos e emolumentos.

Cláusula Quarta

(Validade e eficácia da cessão)

A presente cessão de créditos é válida e eficaz independentemente do consentimento ou da notificação do devedor do crédito cedido, declarando as partes que não tem conhecimento de qualquer disposição contratual ou legal que impeça a presente cessão.

4

Cláusula Quinta
(Cessão do Crédito BCP)

1. Ao abrigo do disposto nos artigos 577.º e seguintes do Código Civil, as Partes acordam expressamente que o BCP pode ceder definitivamente o Crédito BCP a qualquer terceiro (doravante “Terceiro Adquirente”) que seja o devedor da taxa referida na cláusula seguinte deste contrato.

Cláusula Sexta
(Pagamento do Crédito BCP)

1. O pagamento do Crédito BCP pelo Município será efetuado mediante compensação de uma dívida tributária, em concreto, por dedução no valor de Taxa pela Realização, Manutenção e Reforço de Infraestruturas Urbanísticas (“TRIU”) a apurar e a liquidar no âmbito do projeto de alteração à operação de loteamento urbano titulado pelo Alvará de Loteamento n.º 3/84, desenvolvido em Vale de Cobro, Freguesia de São Sebastião, cujo controlo prévio corre termos junto do Departamento de Urbanismo do Município sob o número de processo camarário n.º 4.9. 70/73 (doravante o “Projeto Imobiliário”).
2. O Município procederá ao pagamento do Crédito BCP na sequência de requerimento que lhe seja apresentado para o efeito pelo Terceiro Adquirente ou pelo BCP, caso por algum motivo, seja ele próprio o devedor da TRIU, observando-se o disposto na cláusula seguinte deste Contrato.

Cláusula Sétima
(Interesse Público)

1. As partes reconhecem que o pagamento do Crédito BCP pelo Município, na modalidade de compensação com o valor da TRIU melhor descrita na cláusula precedente, se encontra sujeito à verificação da sua conveniência com o interesse público.
2. Para efeitos do disposto número anterior, o pagamento do Crédito BCP pelo Município mediante compensação com o valor da TRIU devido só pode ser realizado se, após requerimento apresentado pelo Terceiro Adquirente ou pelo BCP, caso seja ele próprio o devedor da TRIU), for reconhecida, pelos órgãos municipais competentes e nos termos regulamentares aplicáveis, a sua conveniência para o interesse público.
3. Caso não seja reconhecida a conveniência para o interesse público no prazo de seis meses contados desde a data da apresentação do requerimento referido no número anterior, o pagamento do Crédito BCP será integralmente realizado em numerário, através de transferência bancária, pelo Município ao Terceiro Adquirente (ou, se for o

- caso, ao BCP), no prazo máximo de 15 dias contados desde a data em que o Município comunique o indeferimento do requerimento referido no número dois da cláusula anterior deste Contrato ou, se posterior, desde o termo do referido prazo de seis meses.
4. De igual modo e caso o valor da TRIU não seja apurado e liquidado no prazo de um ano contado desde a data de assinatura do presente contrato, o Crédito BCP será integralmente pago em numerário, através de transferência bancária, pelo Município ao BCP ou ao Terceiro Adquirente, consoante quem nessa data seja o titular do Crédito BCP, no prazo máximo de 8 dias contados desde a data em que o BCP ou o Terceiro Adquirente, conforme o caso, interpele o Município para este efeito.

Cláusula Oitava
(Comunicações)

1. Quaisquer comunicações nos termos deste Contrato consideraram-se validamente feitas se remetidas por correio registado com aviso de receção para os seguintes endereços:

a) MUNICÍPIO DE SETÚBAL

A/C. Sr. António Lopes Ferreira
Assessor da Presidente
Câmara Municipal de Setúbal
Praça do Bocage 2901-066 Setúbal

b) BANCO COMERCIAL PORTUGUÊS, S.A.

A/C. Sr. Rui Ferreira / Teresa Pereira
Direção de Recuperação Especializada
Tagus Park
Av Prof. Dr. Cavaco Silva – Edifício 5 Piso 1 A
2740-256 Porto Salvo

2. As comunicações efetuadas mediante carta registada com aviso de receção consideram-se realizadas na data de assinatura do respetivo aviso.
3. A alteração dos dados referidos no número um deve ser comunicada à outra Parte, por carta registada com aviso de receção, com, pelo menos, 8 (oito) dias úteis de antecedência.

4

Cláusula Nona
(Disposições finais)

1. O presente Contrato produz efeitos na presente data, e constitui o entendimento e acordo integral entre as Partes, prevalecendo sobre quaisquer acordos anteriormente celebrados entre estas sobre o mesmo objeto.
- 2) Quaisquer alterações ao presente Contrato deverão ser realizadas mediante acordo escrito assinado pelas Partes e devidamente autenticado.
- 3) Salvo se exigido por lei ou por qualquer autoridade regulatória a que esteja sujeita qualquer das Partes, nenhuma das Partes poderá fazer anúncios ao público ou comunicações relativas às transações objeto deste Acordo, ou a qualquer assunto relacionado com qualquer das Partes, sem o prévio consentimento da Parte interessada.
- 4) Cada uma das Partes suportará os seus próprios custos e despesas relacionados com, ou incidentais, à preparação, negociação e execução deste Acordo, incluindo os custos e despesas relativos aos respectivos consultores financeiros, advogados, auditores e consultores.
- 5) O não exercício ou atraso no exercício por qualquer uma das Partes de quaisquer direitos ou faculdades conferidas pelo presente Contrato não implica uma renúncia a tais direitos ou faculdades.
- 6) A invalidade, nulidade, ilegalidade ou inaplicabilidade de qualquer disposição deste Contrato não afetará nem prejudicará a validade das disposições remanescentes. Se alguma disposição considerada inválida, nula, ilegal ou inaplicável, fosse considerada legal ou eficaz caso fosse suprimida uma parte da mesma, a disposição será aplicada com as modificações mínimas necessárias ao cumprimento, na medida do possível, da intenção comercial das Partes e as Partes envidarão todos os esforços razoáveis para acordar em tal modificação dentro de um prazo razoável. Se isso não for possível, as Partes envidarão todos os esforços razoáveis para preservar o remanescente do Contrato, sem afetar nenhum assunto essencial sobre o qual basearam sua decisão de o celebrar.