

B) 214.
GAP
DAF
DICON
SERGEP
SECOU
TES
GARAJ



MUNICÍPIO DE SETÚBAL
CÂMARA MUNICIPAL

[Handwritten signature]

REUNIÃO N.º 05/2022 PROPOSTA N.º 451/2022/DAF/DICONT/SERGEP
Realizada em 16/02/2022 DELIBERAÇÃO N.º 560/2022

ASSUNTO: LOTEAMENTO MUNICIPAL DO BAIRRO DO CASAL DAS FIGUEIRAS - ALIENAÇÃO DE LOTES DE TERRENO

O Loteamento Municipal do Bairro do Casal das Figueiras, aprovado pela Câmara Municipal de Setúbal, em 1999, com vista a solucionar as verificadas situações precárias de habitabilidade dos seus moradores, bem como as questões relacionadas com o direito de propriedade das parcelas ocupadas, foi posteriormente sendo objeto de várias alterações que ocorreram ao longo dos anos, procurando a melhoria das condições da vivência no Bairro, das suas construções, das infraestruturas e garantindo uma maior harmonização entre a delimitação dos lotes.

Considerando que,

Prosseguindo tais objetivos, verifica-se a necessidade de vir a operar nova alteração ao loteamento, cujo processo se encontra ainda em curso, atendendo à sua complexidade, não obstante, o empenho em poder ver-se ultimado, com a maior brevidade possível;

Norteados pela possibilidade de concretização do registo predial das respetivas alterações ao Loteamento, sem constrangimentos, entende-se que atualmente apenas poderão considerar-se em condições de alienação pelo Município, os lotes municipais que não serão objeto de alteração;

Havendo diversos moradores que vêm reiterando o interesse na aquisição dos lotes onde construíram as suas habitações, bem como demais moradores que, cumprindo os necessários critérios, manifestaram igualmente pretensão de adquirir determinado lote, de entre os que se encontram disponíveis, para a construção da sua moradia unifamiliar;

O Município de Setúbal é ainda proprietário de 64 lotes de terreno constituídos no âmbito desta operação urbanística - o Loteamento Municipal do Bairro do Casal das Figueiras;

Assim, no quadro infra, constam os lotes que se encontram em condições de serem alienados, ou seja, sobre os quais não se prevê a incidência de nova alteração e reveste-se de conformidade, quanto a registo predial e inscrição matricial;

Considerando a manutenção do preço simbólico, definido em 2001, como valor de venda destes terrenos, correspondendo a €1,75/m², o valor atribuído a cada lote é o que resulta da sua multiplicação pela respetiva área, de acordo com o verificado no quadro abaixo.

LOTEAMENTO MUNICIPAL DO BAIRRO CASAL DAS FIGUEIRAS				
DESIGNAÇÃO DO LOTE	DESCRIÇÃO PREDIAL (Freg. N.ª Sr.ª Anunc.)	ARTIGO MATRICIAL (União Freg. Setúbal)	ÁREA (M2)	VALOR DO TERRENO (€)
Lote 7	1740	6240	281,49	492,61
Lote 8	1741	6241	115,54	202,20
Lote 38	1771	5756	147,51	258,14
Lote 54	1787	5566	136,79	239,38
Lote 64	1797	5759	120,62	211,09
Lote 102	1835	5573	171,45	300,04
Lote 114	1847	6255	90,65	158,64
Lote 121	1854	6256	164,29	287,51
Lote 151	1884	5584	88,91	155,59
Lote 152	1885	5585	102,51	179,39
Lote 168	1901	6365	56,23	98,40
Lote 199	1932	6261	50,11	87,69
Lote 202	1935	5170	278,31	487,04
Lote 215	1947	5792	137,10	239,93
Lote 217	1949	5793	191,20	334,60
Lote 225	1957	5794	103,14	180,50
Lote 231	1963	5796	98,85	172,99
Lote 241	1973	5799	65,85	115,24
Lote 247	1979	5802	94,10	164,68
Lote 256	1988	5805	168,15	294,26
Lote 262	1994	5806	60,04	105,07
Lote 263	1995	5807	143,16	250,53
Lote 264	1996	5808	129,24	226,17
Lote 270	2002	6264	101,29	177,26
Lote 284	2016	5619	63,14	110,50
Lote 293	2025	5604	182,30	319,03

Após a última alteração ao loteamento, datada de 07/07/2021, entendeu-se proceder à atualização dos critérios de alienação dos lotes de terreno integrados neste loteamento, através da deliberação n.º 210/2021, tendo sido os mesmos fixados do seguinte modo:

- 1) Na venda dos novos lotes deve ser dada preferência aos Moradores do Bairro do Casal das Figueiras e descendentes diretos destes que pretendam melhorar as suas condições de habitabilidade, devendo ter-se em consideração o seguinte:
 - a) A construção ser destinada a constituição de morada de família (1.ª habitação);
 - b) A capacidade económica dos mesmos para a construção da nova habitação;
 - c) A idade dos proponentes;
 - d) A existência de menores, dependentes a cargo do agregado familiar;
 - e) Seja informado pela Associação de Moradores do Casal das Figueiras que os pretendentes adquirentes são moradores neste Bairro, ou descendentes diretos destes;
- 2) As obras de construção a realizar nos novos lotes só poderão ser efetuadas com a autorização da Câmara Municipal, carecendo da necessária operação urbanística;
- 3) O adquirente deverá concluir o processo de licenciamento, com o requerimento da respetiva licença de utilização, no prazo máximo de 5 anos. Na eventualidade de não construir no prazo

- estipulado, deve comunicar ao Município de Setúbal, iniciando-se o processo de reversão, com todas as obras e benfeitorias no respetivo lote realizadas, sem lugar a qualquer indemnização;
- 4) Em caso da reversão prevista no número anterior, o adquirente pagará todos os custos inerentes ao processo de reversão;
 - 5) O adquirente não poderá alienar o lote de terreno durante o período de 10 anos, a contar da data da celebração da respetiva escritura de compra e venda. Após o término deste prazo, o Município de Setúbal tem o direito de preferência na sua aquisição;
 - 6) Após o mesmo prazo, caso não tenha o lote concluído o respetivo processo de licenciamento de obras e que não tenha havido lugar a concretização da reversão, o preço a praticar que serve de exercício de preferência é o que resultar da aplicação da taxa de atualização publicada pelo Instituto Nacional de Estatística, em relação a cada um dos anos para o índice de preços ao consumidor;
 - 7) Que são nulas e de nenhum efeito as vendas, as trocas e os correspondentes contratos-promessa que tenham por objeto o respetivo lote, ou a moradia nele edificada, quando celebradas dentro de dez anos referidos no ponto 5 supra, e que são igualmente nulos e de nenhum efeito os contratos que tenham por objeto o arrendamento da mesma moradia, celebrados antes de findo o mesmo período, salvo se o arrendamento tiver sido autorizado pelo Município de Setúbal;
 - 8) São punidos como especulação a cedência da ocupação do lote ou da moradia nele construída, por qualquer acordo que tenha por fim infringir as proibições atrás referidas como também o recebimento pelo adquirente de renda superior à fixada pelo Município de Setúbal nos arrendamentos autorizados;
 - 9) O lote de terreno apenas pode ser hipotecado para garantia de empréstimo que se destine única e exclusivamente à construção de uma moradia unifamiliar para habitação e residência própria do adquirente.
 - 10) Os lotes sobrantes deverão ser vendidos em hasta pública, através de apresentação de propostas em carta fechada, com o preço base, correspondente ao resultado de avaliação a efetuar pela Comissão Municipal de Avaliação Imobiliária.

Assim, propõe-se que a Câmara Municipal de Setúbal, nos termos da alínea g), do n.º 1, do Artigo 33.º, do Anexo I, à Lei n.º 75/13, de 12 de setembro, delibere, alienar os lotes de terreno descritos no quadro supra, sites no Loteamento Municipal do Casal das Figueiras, União de Freguesias de Setúbal, mediante requerimento dos interessados, pelo valor constante no mencionado quadro, verificados os critérios de alienação acima mencionados.

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, à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro.

O TÉCNICO

O CHEFE DE DIVISÃO

O DIRECTOR DO DEPARTAMENTO

O PROPONENTE

APROVADA / REJEITADA por : Votos Contra; 4 Abstenções; 7 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