



MUNICÍPIO DE SETÚBAL  
CÂMARA MUNICIPAL

REUNIÃO N.º 08/2024

PROPOSTA N.º 46/2024/DAF/DICONT/SERGEP

Realizada em 17/04/2024

DELIBERAÇÃO N.º 227/2024

ASSUNTO: **TRANSFERÊNCIA DE PATRIMÓNIO DO IHRU PARA O MUNICÍPIO DE SETÚBAL – “LOTE 2”, SITUADO EM BELA VISTA, FREGUESIA DE SÃO SEBASTIÃO**

Com vista à construção da Unidade de Saúde de São Sebastião, Bela Vista, foi identificada a uma parcela de terreno atualmente propriedade do IHRU.

Considerando que:

Em 3 de agosto de 2021, entre o Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P. (IHRU) e o Município de Setúbal, foi celebrado um Protocolo de Cooperação para a prossecução, desenvolvimento e concretização do Projeto Habitacional Setúbal Nascente;

Este Protocolo foi objeto de alteração à Cláusula 4.ª, nos termos da qual o IHRU, I.P. se compromete a ceder um conjunto de terrenos para a promoção pelo Município de empreendimentos, através da Cláusula 1.ª da 1.ª Adenda ao Protocolo de Cooperação no Domínio da Habitação, datada de 28/12/2023, aditando as alíneas “h) Promover a cedência ao Município de uma parcela de terreno com a área de 23 760m<sup>2</sup>, do Lote 2 do loteamento promovido pelo IGAPHE, destinada à instalação da Unidade de Saúde de São Sebastião, Bela Vista” e “i) Antecipar, quando possível, a cedência dos terrenos anteriormente descritos, sempre que o desenvolvimento das operações previstas nos terrenos, careça de comprovativo da propriedade do imóvel.”

A transferência e registo das áreas de cedência só ocorrerá depois de concretizadas todas as operações urbanísticas;

A apresentação de candidatura, por parte do Município, a cofinanciamento para a construção da Unidade de Saúde Familiar da Bela Vista, São Sebastião, terá de ser instruída com documento comprovativo da propriedade do respetivo terreno onde será implantado;

O IHRU aceitou proceder à regularização da sua transmissão para o Município, tendo as partes atribuído à presente transferência de património o valor global de €345 410.

A competência para deliberar a aquisição de bens imóveis até €820 000 está cometida à Câmara Municipal;

Propõe-se que a Câmara Municipal delibere, ao abrigo do disposto na alínea g) do n.º 1 do artigo 33.º da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, adquirir ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P., com o NIPC 501460888, a título gratuito, o prédio urbano denominado por Lote 2, situado em Bela Vista, descrito na 2.ª Conservatória do Registo Predial de Setúbal, sob o n.º 1881, da freguesia de S. Sebastião, e inscrito na matriz predial urbana, sob o artigo 12725, da mesma freguesia.

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.

#### ANEXOS:

- Anexo 1 - Protocolo CMS/IHRU
- Anexo 2 - Plantas da área a ceder

O TÉCNICO

O 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

P<sup>1</sup> O PRESIDENTE DA CÂMARA



h yd

## **PROTOCOLO DE COOPERAÇÃO NO DOMÍNIO DA HABITAÇÃO**

A Nova Geração de Políticas de Habitação (NGPH), aprovada pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 50-A/2018, de 2 de maio, tem como um dos pilares da sua missão “Garantir o acesso de todos a uma habitação adequada, entendida no sentido amplo de habitat e orientada para as pessoas”, alargando de forma significativa o âmbito de beneficiários e a dimensão pretendida para o parque habitacional com apoio público.

Essa missão está alinhada com artigo 65.º da Constituição da República Portuguesa, que reconhece o direito de todos a uma habitação adequada e prevê incumbir ao Estado «a criação de políticas e instrumentos que permitam garantir este direito, em cooperação com os municípios, as comunidades e populações locais e os privados».

Sendo o acesso de todos a uma habitação condigna, não só um direito constitucional, mas também o vetor fundamental da NGPH, resulta, assim, tarefa prioritária do Governo promover soluções que assegurem uma efetiva oferta de habitações a preços acessíveis a um nível que, face à urgência imposta pelo atual cenário, já não pode ficar apenas dependente do impulso da iniciativa privada, resultando imprescindível o envolvimento de todas as entidades relevantes no setor.

Nessa medida, a NGPH adota uma abordagem na sua implementação assente numa forte cooperação horizontal (entre políticas e organismos setoriais), vertical (entre níveis de governo) e entre os setores público e privado, incluindo o cooperativo, bem como uma grande proximidade aos cidadãos. Nesse âmbito, é reconhecido o papel imprescindível que os municípios têm na implementação da NGPH e na construção de respostas mais eficazes, eficientes e próximas dos cidadãos, em estreita cooperação com os organismos relevantes da administração central.

No setor da habitação, o Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P., (IHRU) é o organismo da administração central que detém as atribuições para prosseguir os objetivos de política de habitação. É igualmente proprietário de solos afetos à promoção habitacional de fim social, nomeadamente os que integram o Plano Integrado de Setúbal, detendo, assim, as competências e os meios para assegurar a disponibilização de soluções habitacionais a preços acessíveis às famílias sem capacidade para acederem a uma habitação arrendada nos territórios de forte pressão urbana, de que a Área Metropolitana de Lisboa é o principal exemplo.

Essas soluções devem, porém, estar alinhadas com as estratégias municipais e supramunicipais de política local de habitação no quadro das opções definidas pelos



municípios para o desenvolvimento dos seus territórios, em especial ao nível da ocupação do solo, da requalificação e da modernização do parque imobiliário urbano, da coesão socio territorial e económica e da sustentabilidade dos espaços urbanos.

Nesses termos, assume uma particular relevância a articulação estabelecida entre o Município de Setúbal e o IHRU ao nível da elaboração do *Projeto Habitacional de Setúbal Nascente*, a promover por este instituto nos terrenos do PIS, que se antevê como fundamental para, em complementaridade com as soluções a desenvolver por aquele Município na sua Estratégia Local de Habitação - ELH, já acordada com o IHRU com apoio ao abrigo do 1.º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, dar uma resposta efetiva ao nível da política de habitação às carências existentes no território, adaptada às características específicas do mesmo, do edificado existente e da população da área geográfica da sua localização.

Nesse sentido foram realizadas várias reuniões entre o Município de Setúbal e o IHRU, na qual ficaram acordados os termos e condições de cooperação entre ambas as entidades, para o alinhamento do desenvolvimento do *Projeto Habitacional de Setúbal Nascente* nos termos da proposta de novos loteamentos em áreas consolidadas, apresentada pelo Município de Setúbal e na prossecução do objetivo principal de criação de soluções habitacionais de promoção pública para os agregados mais vulneráveis. Importa, desse modo, assegurar a formalização, mediante acordo escrito, dos termos acordados para a referida cooperação. Assim:

Entre:

O INSTITUTO DA HABITAÇÃO E DA REABILITAÇÃO URBANA, I.P., instituto público dotado de autonomia administrativa e financeira e património próprio, com sede na Avenida Columbano Bordalo Pinheiro, n.º 5, em Lisboa, pessoa coletiva número 501 460 888, com o correio eletrónico [ihru@ihru.pt](mailto:ihru@ihru.pt), de ora em diante designado por IHRU, I.P., representado por Isabel Maria Martins Dias, que outorga na qualidade de Presidente do Conselho Diretivo, ao abrigo do disposto no n.º 4 do artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 175/2012, de 2 de agosto, na redação que lhe foi dada pelo Decreto-Lei n.º 102/2015, de 5 de junho;

E

O MUNICÍPIO DE SETÚBAL, com sede na Praça do Bocage, em Setúbal, pessoa coletiva número 501 294 104, com o correio eletrónico [gap@mun-setubal.pt](mailto:gap@mun-setubal.pt), de ora em diante designada por Município, representado por Maria das Dores Meira, que outorga na qualidade de Presidente da Câmara Municipal de Setúbal, ao abrigo do disposto na alínea f) do n.º 2 do artigo 35.º da Lei n.º 75/2013, na sua redação atual;



*Handwritten signature*

É celebrado o presente Protocolo, que se rege nos termos e condições constantes das cláusulas seguintes:

### **Cláusula Primeira**

#### **Objeto**

O presente Protocolo tem por objeto a formalização dos termos da cooperação já acordados entre os ora Outorgantes para prossecução do objetivo comum de assegurar o desenvolvimento do *Projeto Habitacional de Setúbal Nascente* para promoção de habitações no concelho de Setúbal destinadas a arrendamento com rendas controladas.

### **Cláusula Segunda**

#### **Âmbito**

A cooperação entre o IHRU, I.P. e o Município desenvolver-se-á com vista a assegurar a promoção por aquele instituto de um total de cerca de 3.000 habitações de custos controlados, complementadas com áreas destinadas a comércio, serviços e estacionamento, nos terrenos de que o IHRU é proprietário, situados no Plano Integrado de Setúbal, no concelho de Setúbal.

### **Cláusula Terceira**

#### **Fim**

Os ora outorgantes acordam que, no quadro dos objetivos comuns de política pública central e local no domínio de habitação, as habitações construídas em concretização do presente Protocolo destinam-se a facultar a oferta de habitação nos regimes de rendas controladas, nomeadamente em arrendamento acessível e arrendamento apoiado, para assegurar o acesso à habitação aos estratos populacionais que não têm atualmente resposta por via do mercado e aos agregados em situação mais vulnerável.

### **Cláusula Quarta**

#### **Obrigações do IHRU**

No cumprimento do objeto do presente Protocolo, o IHRU compromete-se a:

- a) Promover os procedimentos de contratação e assegurar a realização das obras de construção das habitações relativos à implementação faseada do Projeto Habitacional de Setúbal Nascente, correspondendo a primeira fase a cerca de 940 fogos a desenvolver nos empreendimentos A5, A6, A7, A8, B, C1, C2, C3 e D, melhor identificados na planta anexa ao presente Protocolo, sem prejuízo de poder afetar uma

destas operações às modalidades previstas nos artigos 15.º e 16.º do Decreto-Lei n.º 82/2020, de 2 de outubro;

- b) Promover a cedência ao Município do terreno destinado ao empreendimento A1, melhor identificado na planta anexa ao presente Protocolo, para que este desenvolva um projeto para cerca de 268 fogos destinados a arrendamento apoiado;
- c) Promover a cedência ao Município dos terrenos destinados aos empreendimentos A2, A3, A4 e C4, melhor identificados na planta anexa ao presente Protocolo, para que estabeleça uma parceria com uma entidade do terceiro sector para desenvolver estes projetos para cerca de 297 fogos destinados a arrendar em regime de arrendamento apoiado ou de arrendamento acessível, de acordo com a ELH aprovada;
- d) Assegurar a afetação a arrendamento nos termos do Programa de Arrendamento Acessível das habitações a promover nos empreendimentos referidos na alínea a) da presente cláusula;
- e) Em casos considerados devidamente justificados, destinar habitações promovidas a pessoas ou famílias em situação de carência habitacional que sejam indicadas pelo Município, desde que elegíveis ao abrigo do Programa de Arrendamento Acessível;
- f) Concluir os procedimentos para a adjudicação do Plano de Urbanização Setúbal Nascente, nos termos do Protocolo aprovado pelos outorgantes em 31 de maio 2007;
- g) Afixar, nos locais de construção de cada empreendimento, um painel que inclua a referência à cooperação dos outorgantes na respetiva promoção.

#### **Cláusula Quinta**

##### **Obrigações do Município**

No cumprimento do objeto do presente Protocolo, o Município compromete-se a:

- a) Desenvolver os projetos de arquitetura de loteamento correspondentes aos empreendimentos A7, B, D, C1+C2 e C3+C4;
- b) Desenvolver os projectos de arquitectura de loteamento nas áreas de cedência a que correspondem os empreendimentos referidos na alínea b) e c) da cláusula anterior;
- c) Com as cedências previstas nas alíneas b) e c) da cláusula anterior, bem como da Encosta da Bela Vista adjacente à Quinta da Parvoíce, nos termos definidos em documento próprio e indicada na planta em anexo, o Município assume que ficam cumpridas todas as exigências de cedências obrigatórias relativas às operações referidas na alínea a) da cláusula anterior;





C  
L  
S

- d) Promover os procedimentos, tomar as decisões e emitir os pareceres necessários à aprovação do Plano de Urbanização de Setúbal e às operações urbanísticas de urbanização, edificação e utilização relativas à construção dos edifícios nas condições e nos prazos mais favoráveis por ele praticados nos termos legais e regulamentares;
- e) Tomar as deliberações e apresentar as propostas à Assembleia Municipal necessárias a assegurar que as verbas despendidas na elaboração do Plano de Urbanização poderão ser descontadas nas taxas devidas no âmbito das operações urbanísticas decorrentes desse Plano;
- f) Assegurar que as pessoas por ele indicadas ao IHRU para entrega das habitações em arrendamento acessível estão na situação prevista na alínea c) da cláusula anterior e que a respetiva identificação é entregue ao IHRU no tempo e da forma adequados a assegurar que a habitação não permanece desocupada por período superior a um mês.

#### **Cláusula Sexta**

##### **Acompanhamento**

O acompanhamento da concretização do acordado no presente Protocolo será assegurado por um grupo de trabalho constituído por duas pessoas a designar, uma pelo IHRU e a outra pelo Município, no prazo de 90 dias a contar da data de celebração do presente acordo, ao qual competirá:

- a) Recolher a informação sobre os procedimentos em curso por parte de cada um dos ora outorgantes e, trimestralmente, reportar ao Presidente do Conselho Diretivo do IHRU e ao Presidente da Câmara Municipal de Setúbal o ponto de situação do processo, indicando os problemas sinalizados e parecer sobre as condições necessárias à sua solução;
- b) Elaborar, no final de cada ano, um relatório com o balanço da situação do processo relativa ao ano anterior e das atividades exercidas, para efeito da reunião referida na cláusula seguinte.

#### **Cláusula Sétima**

##### **Reunião Anual**

Os ora outorgantes acordam na realização de uma reunião anual, em data e local a estabelecer com, pelo menos, 15 dias de antecedência, por iniciativa do grupo de trabalho referido na cláusula anterior, com o objetivo de analisar a execução do Projeto Habitacional de Setúbal Nascente, face à programação e ao cumprimento das suas



obrigações, e de propor as atuações e procedimentos necessários à maximização da respetiva promoção.

#### **Cláusula Oitava**

##### **Dúvidas**

As dúvidas com a aplicação do presente Protocolo são esclarecidas através de troca de correspondência entre os ora outorgantes, por via eletrónica.

#### **Cláusula Nona**

##### **Alterações**

As alterações ao presente Protocolo pretendidas por qualquer dos outorgantes são negociadas entre estes pela forma prevista no número anterior e realizadas através de aditamento ao mesmo.

#### **Cláusula Décima**

##### **Prazo**

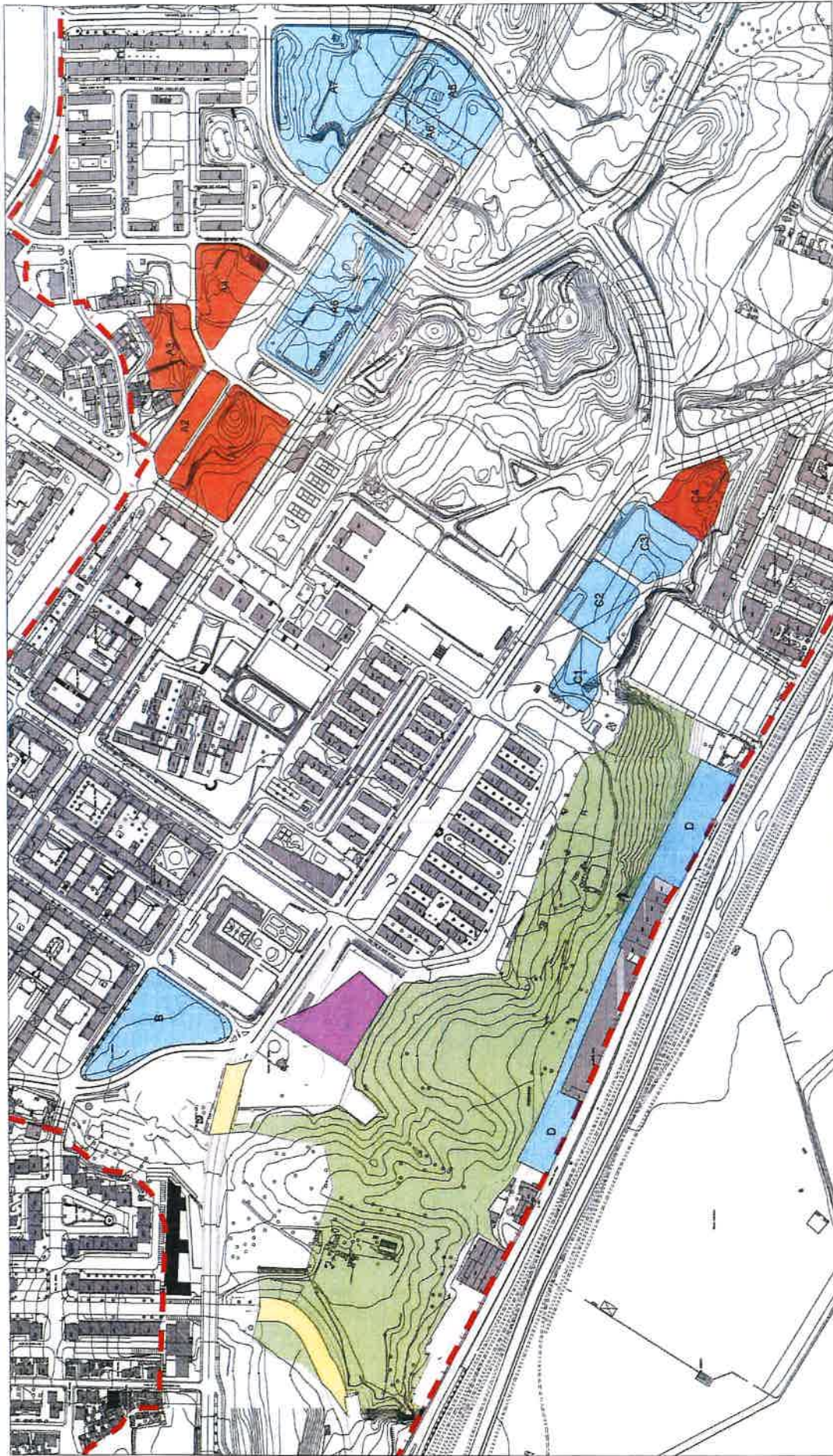
O presente Protocolo é estabelecido por um prazo inicial de 5 anos, renovando-se automaticamente por igual período se nenhuma dos seus Outorgantes se opuser à renovação até 60 dias antes do seu termo.

Feito em Lisboa, em 3 de agosto de 2021, em 2 exemplares, sendo um para cada um dos Outorgantes.

**O INSTITUTO DA HABITAÇÃO E DA REABILITAÇÃO URBANA, I.P.**

**O MUNICÍPIO DE SETÚBAL**





**LEGENDA**



- LIMITE DO PLANO INTEGRADO DE SETÚBAL
- EMPREENDIMENTOS A DESENVOLVER PELO IHRU, IP
- CEDÊNCIA DO IHRU PARA PROMOÇÃO MUNICIPAL
- CEDÊNCIA PARA ESPAÇO VERDE
- CEDÊNCIAS PARA INFRAESTRUTURAS VIÁRIAS
- CEDÊNCIA PARA EQUIPAMENTO

**PLANO INTEGRADO DE SETÚBAL**  
 Projeto Habitacional Setúbal Nascente

ESCALA		1:4.000		DATA		AGO - 2021		PROJETO		TECNICOS		Nº ARQº		Nº DESº	
														01	

Protocolo CMS/IHRU 2021

*Handwritten signature*



## 1.ª ADENDA AO PROTOCOLO DE COOPERAÇÃO NO DOMÍNIO DA HABITAÇÃO

Entre:

O **Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P.**, com sede em Lisboa, na Av. Columbano Bordalo Pinheiro, nº 5, número de identificação fiscal 501460888, neste ato representado por António Manuel Martins Viana Gil Leitão, titular do cartão de cidadão nº 11021792 6ZX0, válido até 18/03/2031, que outorga na qualidade de Presidente do Conselho Diretivo, ao abrigo do disposto no n.º 4 do artigo 5.º do Decreto – Lei n.º 175/2012, de 2 de agosto, na sua atual redação adiante designado por IHRU, I.P., ou "Primeiro Outorgante";

E

O **Município de Setúbal**, com sede na Praça do Bocage, em Setúbal, pessoa coletiva número 501 294 104, com o correio eletrónico gap@mun-setubal.pt, de ora em diante designada por Município, representado por André Valente Martins, que outorga na qualidade de Presidente da Câmara Municipal de Setúbal, ao abrigo do disposto na alínea f) do n.º 2 do artigo 35.º da Lei n.º 75/2013, na sua redação atual;

Conjuntamente designados por "Partes",

### Considerando que:

- A. Em 3 de agosto de 2021, foi entre as Partes celebrado um Protocolo de Cooperação para a prossecução, desenvolvimento e concretização do Projetos Habitacional Setúbal Nascente, doravante designado apenas por Protocolo;
- B. O Protocolo estipula na sua cláusula 4.ª a cedência pelo IHRU, I.P. de terrenos para a promoção pelo Município dos empreendimentos A1, A2, A3, A4 e C4;
- C. O Município está em vias de celebrar um Protocolo com a Administração Regional de Saúde de Lisboa e Vale do Tejo, I.P., com vista a à construção da Unidade de Saúde de São Sebastião, Bela Vista, que estabelece, entre as diversas obrigações do Município, a necessidade de disponibilizar uma parcela de terreno atualmente propriedade do IHRU, que se mostrou recetivo para regularizar a sua transferência para o Município;
- D. A transferência e registo das áreas de cedência só ocorrerá depois de concretizadas todas as operações urbanísticas;
- E. As candidaturas que o Município e as entidades do terceiro sector pretendem apresentar relativamente aos empreendimentos A1/A2, A3/A4 e C4, são instruídas com documento comprovativo da propriedade desses terrenos.
- F. A apresentação da candidatura para a construção do Centro de Saúde tem a mesma exigência constante do Considerando anterior;

É acordado e reciprocamente aceite a presente Adenda ao Protocolo, que se rege pela legislação aplicável, assim como pelas seguintes cláusulas:

Cláusula 1.ª

**(Alterações ao Protocolo)**

As Partes acordam aditar as alíneas h) e i) à cláusula Quarta do Protocolo, com a seguinte redação:

*“h) Promover a cedência ao Município de uma parcela de terreno com a área de 23.760m<sup>2</sup>, do Lote 2 do loteamento promovido pelo IGAPHE, destinada à instalação da Unidade de Saúde de São Sebastião, Bela Vista;*

*i) Antecipar, quando possível, a cedência dos terrenos anteriormente descritos, sempre que o desenvolvimento das operações previstas nos terrenos, careça de comprovativo da propriedade do imóvel.”*

Cláusula 2.ª

**(Efeitos)**

1. As Partes reconhecem e aceitam que o Protocolo se mantém em vigor em todos os seus termos e condições, com as alterações constantes da presente Adenda, que daquele faz parte integrante.
2. A presente Adenda produz efeitos na data da última assinatura digital.

A presente Adenda é inteiramente aceite pelos signatários em nome das suas representadas que dela tomaram perfeito conhecimento.

**O Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P.**

Assinado por: **ANTÓNIO MANUEL MARTINS VIANA  
GIL LEITÃO**  
Data: 2023.12.27 20:16:29+00'00'  
Certificado por: **Diário da República Eletrónico**  
Atributos certificados: **Presidente do Conselho  
Diretivo do IHRU, I.P. - Instituto da Habitação e da  
Reabilitação Urbana, I. P.**



**O Município de Setúbal**

Assinado por: **ANDRÉ VALENTE MARTINS**  
Num. de Identificação: 02589437  
Data: 2023.12.28 10:21:08+00'00'

9



Imagem Google 2004 – Escola Ana de Castro Osório (desativada)

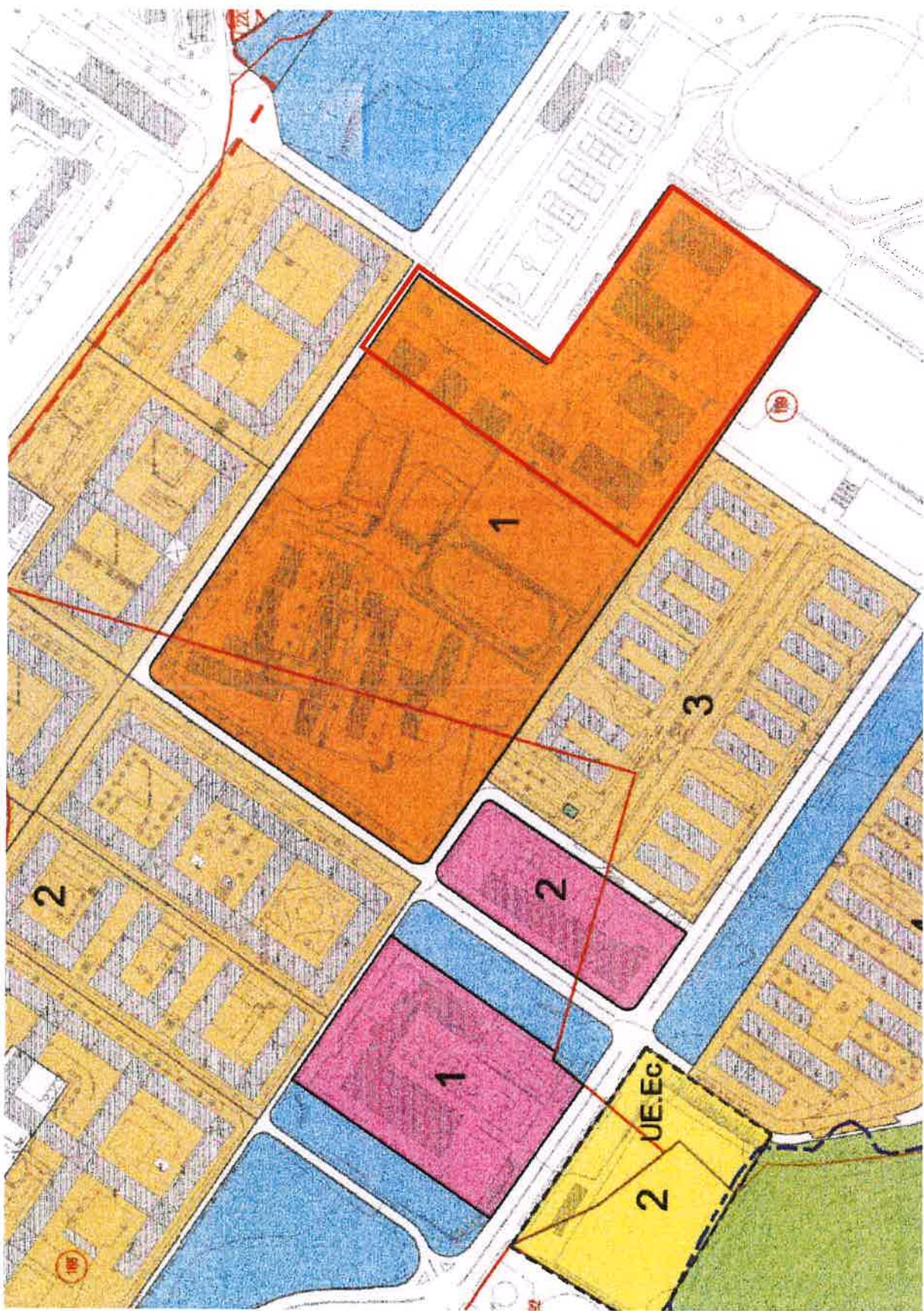


9



Imagem Google 2020

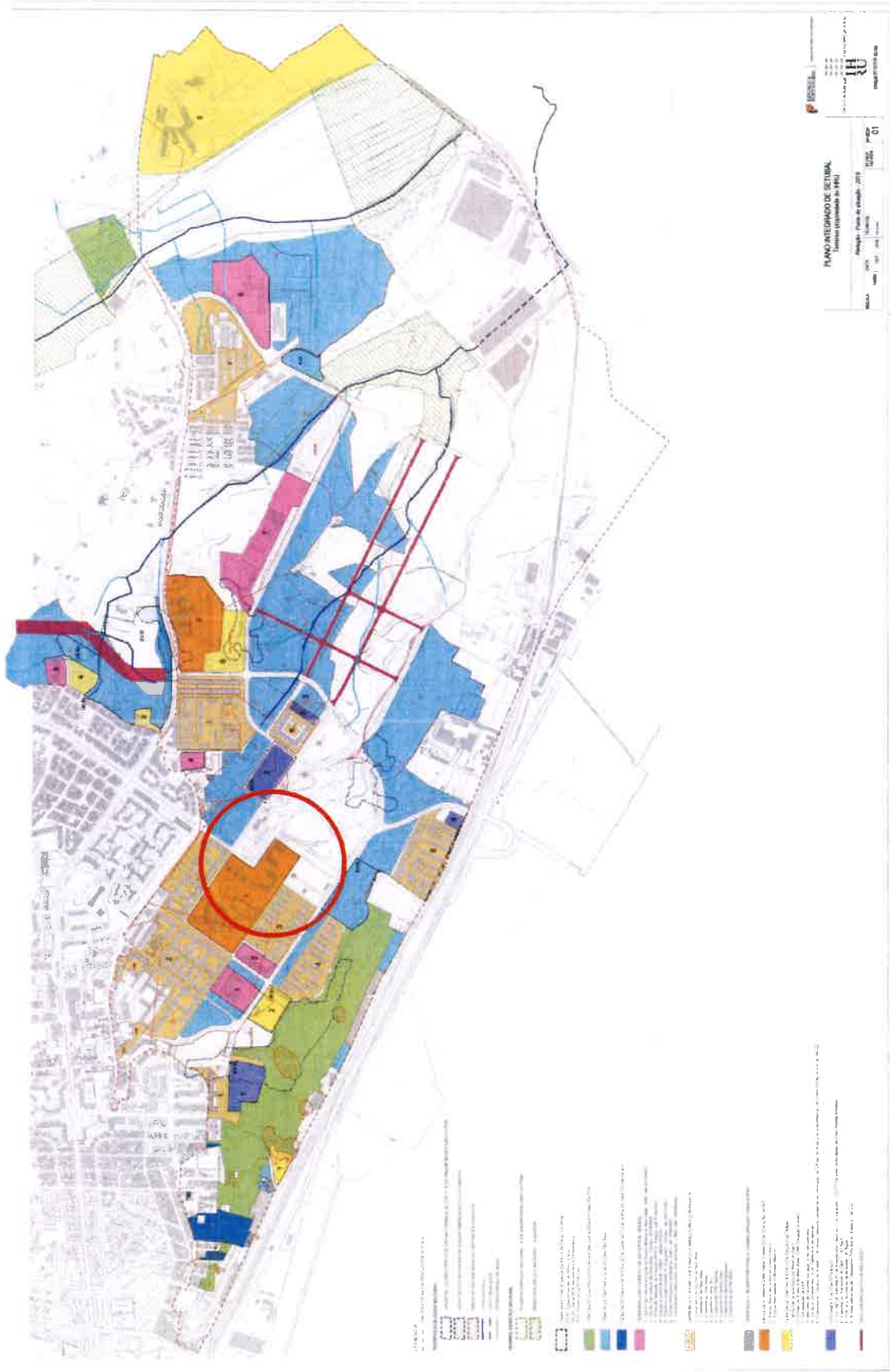




Extrato da Planta de terrenos propriedade do IHRU. Afetação – ponto de situação outubro 2019



9



Planta de terrenos propriedade do IHRU. Afetação – ponto de situação outubro 2019