

B13.

✓



MUNICÍPIO DE SETÚBAL  
CÂMARA MUNICIPAL

REUNIÃO Nº 08/2024  
Realizada em 17/04/2024

**PROPOSTA**

Nº 47/2024/DAF/DICONT/SERGEPII/DURB  
DELIBERAÇÃO Nº 228/2024

---

**ASSUNTO:** CONTRATO-PROMESSA DE CEDÊNCIA, EM REGIME DE DIREITO DE SUPERFÍCIE, A CELEBRAR COM A ASSOCIAÇÃO CRISTÃ DA MOCIDADE DE SETÚBAL

---

Considerando que:

- A) Em 03-08-2021, o Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P. (doravante, IHRU), e o Município de Setúbal, celebraram entre si o denominado “Protocolo de Cooperação no Domínio da Habitação”, o qual, designadamente, estipula a cedência de terrenos pelo IHRU, I.P. para que o Município estabeleça parceria com uma entidade do terceiro sector, com o intuito de serem desenvolvidos projetos para fogos, destinados a arrendar em regime de arrendamento apoiados ou de arrendamento acessível, de acordo com a Estratégia Local Habitacional de Setúbal, protocolo esse ratificado através da Deliberação da Câmara Municipal n.º 219/2021, de 11-08-2021 (Anexo I).
- B) No âmbito da cedência efetuada pelo IHRU ao Município, a qual ocorreu ao abrigo do instrumento mencionado no considerando A. (Protocolo), o Município de Setúbal virá a ser legítimo possuidor de parcela a destacar do prédio descrito na Conservatória do Registo Predial de Setúbal o n.º 1377, da freguesia de São Sebastião, inscrito na matriz predial rústica sob o artigo 2 da secção S, com a área total de 3540,45 m<sup>2</sup>, sito na Ponte da Avenida Belo Horizonte, destinado à construção do empreendimento denominado “C4”, melhor identificado na planta anexa;
- C) De molde a cumprir o desiderato mencionado no considerando A), mostra-se necessária a celebração de contrato-promessa de cedência em regime de direito de superfície de prédio a constituir destinado à construção de complexo habitacional a custos controlados para arrendamento, designado pela letra “C4”, do prédio sito na Ponte da Avenida Belo Horizonte, em Setúbal;
- D) Nos termos da minuta do contrato (Anexo II), o Município de Setúbal promete ceder em regime de direito de superfície à Associação Cristã da Mocidade de Setúbal, que promete aceitar, o prédio *supra* identificado no Considerando A. e na Cláusula primeira, logo que o mesmo se constitua em prédio autónomo com inscrição própria no registo predial e serviço de finanças (Anexo III).
- E) Assim, o direito de superfície a constituir destina-se à construção de 86 (oitenta e seis) apartamentos a custos controlados para exploração em arrendamento, ao abrigo dos instrumentos mencionados no considerando A. (Protocolo), no âmbito da denominada Medida M. 2.2., da Estratégia Local Habitacional de Setúbal (referente a entidades que

programem iniciativas de construção nova) e nos termos do Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, denominado 1.º Direito.

- F) O direito de superfície será constituído por escritura pública e terá a duração de 50 (cinquenta) anos, podendo ser renovado por períodos sucessivos de 20 (vinte) anos.
- G) Ao direito de superfície a constituir será atribuído o valor de €15 000 (Quinze Mil euros).
- H) A cedência em direito de superfície será gratuita para a superficiária.

Nos termos acima expostos, e ao abrigo das disposições conjugadas das alíneas g), q) e r) do n.º 1, do artigo 33.º da Lei n.º 75/13, de 12 de setembro, na redação atual, propõe-se que a Câmara Municipal delibere aprovar, nos termos da proposta de minuta em anexo, o Contrato Promessa de Cedência de Lote em Direito de Superfície a celebrar com a Associação Cristã da Mocidade de Setúbal.

Mais se propõe que a parte da ata respeitante a esta deliberação seja aprovada em minuta, nos termos do disposto no n.º 3 do art.º 57º da Lei n.º 75/13, de 12 de setembro, na redação atual.

**Anexos:**

- Anexo I - Protocolo CMS/IHRU
- Anexo II – Minuta de Contrato Promessa de Cedência de Lote em Direito de Superfície a celebrar com a Associação Cristã da Mocidade de Setúbal.
- Anexo III – Planta 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

O PRESIDENTE DA CÂMARA

B)14.  
GAP  
DURB



MUNICÍPIO DE SETÚBAL  
CÂMARA MUNICIPAL

REUNIÃO Nº 15/2021  
Realizada em 11/08/2021

PROPOSTA

Nº 27 /2021/DURB

DELIBERAÇÃO Nº 219/2021

**Assunto:** Processo N.º976/20 **Titular do Processo:** CÂMARA MUNICIPAL DE SETÚBAL  
**Requerimento N.º :**6130/21  
**Requerente:** CÂMARA MUNICIPAL DE SETÚBAL  
**Local:** SETUBAL  
**Freguesia:**  
ESTRATEGIA LOCAL DE HABITACAO DO CONCELHO DE SETUBAL.

**O Técnico:** ANA RITA DA COSTA PINHEIRO DE CARVALHO

**Data:**5/8/2021

**PROPOSTA DE: PROTOCOLO DE COOPERAÇÃO NO DOMÍNIO DA HABITAÇÃO, ENTRE O MUNICÍPIO DE SETÚBAL E INSTITUTO DA HABITAÇÃO E DA REABILITAÇÃO URBANA, LP - RATIFICAÇÃO**

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 a Câmara Municipal 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 aquela Câmara Municipal 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.

Importa, desse modo, assegurar as condições de cooperação entre a Câmara Municipal de Setúbal e o IHRU necessárias 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. Assim, propõe-se a aprovação do presente Protocolo, que considera os termos e condições da cooperação entre IHRU e a CMS na 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 acessível e arrendamento apoiado.

Neste território, após a elaboração dos loteamentos por parte da camara municipal de Setúbal, o IHRU assegurará a promoção de um total de cerca de 3.000 habitações de custos controlados, complementadas com áreas destinadas a comércio, serviços e estacionamento. Das cedências dos referidos loteamentos, a CMS promoverá a construção de 482 fogos. As habitações construídas em concretização do presente Protocolo destinam-se a facultar a oferta de habitação, de arrendamento acessível e arrendamento apoiado, visando assegurar o acesso à habitação aos estratos populacionais que não têm atualmente resposta por via do mercado e aos agregados em situação mais vulnerável.

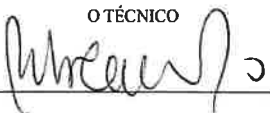
Prevê ainda o presente protocolo, retomar, por iniciativa do IRHU, a elaboração do Plano de Urbanização de Setúbal nascente, concluído desta forma o processo iniciado em 2011.

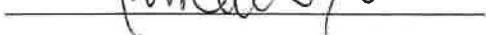
Nestes termos, propõe-se a ratificação do PROTOCOLO DE COOPERAÇÃO NO DOMÍNIO DA HABITAÇÃO, ENTRE O MUNICÍPIO DE SETÚBAL E INSTITUTO DA HABITAÇÃO E DA REABILITAÇÃO URBANA, I.P, anexo à presente deliberação.

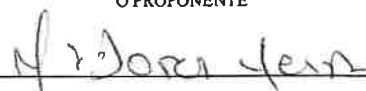
**Anexo I** – protocolo de cooperação no domínio da habitação, entre o município de Setúbal e o Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P.

**Anexo II** – protocolo de colaboração para elaboração do plano de urbanização de Setúbal Nascente (2011)


Mais se propõe a aprovação em minuta da parte da acta referente à presente deliberação.

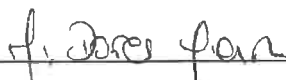
O TÉCNICO  
  
O CHEFE DE DIVISÃO

O DIRECTOR DO DEPARTAMENTO  


O PROPONENTE  


APROVADA / REJEITADA por : \_\_\_\_\_ Votos Contra: 3 Abstencões: 7 Votos a Favor.

O RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DA ACTA  


O PRESIDENTE DA CÂMARA  


**MINUTA**

**CONTRATO-PROMESSA DE CEDÊNCIA DE LOTE**

**EM DIREITO DE SUPERFÍCIE**

ENTRE: -----

**MUNICÍPIO DE SETÚBAL**, com sede em Paços do Concelho, Praça do Bocage, 2900-276 Setúbal, com o NIPC 501294104, neste ato representado por \_\_\_\_\_, de ora em diante designado como **Primeiro Outorgante**;-----

e

**ASSOCIAÇÃO CRISTÃ DA MOCIDADE DE SETÚBAL**, com sede na Avenida da Bela Vista, 38, 2910-421 Setúbal, com NIPC 501688013, neste ato representado por \_\_\_\_\_, de ora em diante designado como **Segunda Outorgante**;-----

Considerando que,

A. Em 03-08-2021, o Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P. (doravante, IHRU), e o Município de Setúbal, celebraram entre si o denominado “Protocolo de Cooperação no Domínio da Habitação”, o qual, designadamente, estipula a cedência de terrenos pelo IHRU, I.P. para que o Município estabeleça parceria com uma entidade do terceiro sector, com o intuito de serem desenvolvidos projetos para fogos, destinados a arrendar em regime de arrendamento apoiados ou de arrendamento acessível, de acordo com a Estratégia Local Habitacional de Setúbal.

B. No âmbito da cedência efetuada pelo IHRU ao Município, a qual ocorreu ao abrigo dos instrumentos mencionados no considerando A. (Protocolo), o MUNICÍPIO DE SETÚBAL virá a ser legítimo possuidor de parcela a destacar do prédio descrito na Conservatória do Registo Predial de Setúbal o n.º 1377, da freguesia de São Sebastião, inscrito na matriz predial rústica sob o artigo 2 da secção S, com a área total de 3540,45 m<sup>2</sup>, sito na Ponte da Avenida Belo Horizonte, destinado à construção do empreendimento denominado “C4”, melhor identificado na planta anexa;

É livremente e de boa-fé celebrado o presente contrato-promessa de cedência em direito de superfície de prédio a constituir destinado à construção de complexo habitacional a custos controlados para arrendamento, designado pela letra "C4", do prédio sito na Ponte da Avenida Belo Horizonte, em Setúbal, que se regerá nos termos seguintes:

### **CLÁUSULA PRIMEIRA**

#### **(Objeto)**

Pelo presente contrato, o Primeiro Outorgante promete ceder em regime de direito de superfície à Segunda Outorgante, que promete aceitar, o prédio *supra* identificado no Considerando B., logo que o mesmo se constitua em prédio autónomo com inscrição própria no registo predial e serviço de finanças.

### **CLÁUSULA SEGUNDA**

#### **(Destino a dar ao Imóvel)**

O direito de superfície a constituir destina-se à construção de 86 (oitenta e seis) apartamentos a custos controlados para exploração em arrendamento, ao abrigo dos instrumentos mencionados no considerando A. (Protocolo), no âmbito da denominada Medida M. 2.2., da Estratégia Local Habitacional de Setúbal (referente a entidades que programem iniciativas de construção nova) e nos termos do Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, denominado 1.º Direito.

### **CLÁUSULA TERCEIRA**

#### **(Vigência e Duração do Contrato)**

O direito de superfície será constituído por escritura pública e terá a duração de 50 (cinquenta) anos, podendo ser renovado por períodos sucessivos de 20 (vinte) anos.

## **CLÁUSULA QUARTA**

### **(Obrigações do Primeiro Outorgante)**

No período que medeia a celebração do presente contrato-promessa e no âmbito do contrato definitivo a celebrar, constituem obrigações do Primeiro Outorgante, as seguintes:

- i. Promover e praticar todos os atos necessário à constituição da parcela a ceder em prédio com inscrição predial própria na matriz e na conservatória do registo predial;
- ii. Disponibilizar, à Segunda Outorgante, os elementos técnicos, territoriais e informativos que o desenvolvimento do projeto do conjunto habitacional a construir no lote;
- iii. Pronunciar-se, em tempo útil, e nos termos legais, acerca das solicitações de apreciação formuladas pela Segunda Outorgante relativamente ao projeto de arquitetura ou qualquer outro elemento relevante para o mesmo, no estrito respeito pelos limites legais de cognição do Município nesta matéria, incluindo no âmbito urbanístico e conexos;
- iv. Realizar e/ou promover as obras que deva assegurar em matéria de infraestruturas gerais exteriores ao perímetro do prédio objeto do direito de superfície, designadamente, as redes gerais de abastecimento de água, redes gerais de águas residuais e pluviais, arruamentos, estacionamento e passeios, de acordo com a delimitação do Projeto de Infraestruturas Gerais (*vide* planta anexa).

## **CLÁUSULA QUINTA**

### **(Obrigações da Segunda Outorgante)**

No período que medeia a celebração do presente contrato-promessa e no âmbito do contrato definitivo a celebrar, constituem obrigações da Segunda Outorgante as seguintes:

1. Cumprir as obrigações decorrentes da presente proposta, da lei geral, dos regulamentos municipais e demais regulamentos aplicáveis no caso concreto;



2. Contribuir ativamente para a prossecução dos fins estratégicos globais inerentes ao fim a que se destina o prédio objeto do direito de superfície;
3. Promover a realização dos projetos necessários ao destino a dar ao prédio e assumir os encargos que lhes estejam associados, incluindo:
  - a) A elaboração do programa funcional e dos projetos de arquitetura que o concretizem, bem como de todas as especialidades técnicas obrigatórias ou de qualquer forma necessárias, sem prejuízo dos limites legais de cognição do Município nesta matéria;
  - b) Garantir a conformidade do projeto de arquitetura com os valores históricos, culturais e arquitetónicos dos locais e imóveis a intervencionar, promovendo a adaptação aos mesmas e valorizando-os, sem prejuízo dos limites legais de cognição do Município nesta matéria;
  - c) Prestar informação regular ao Município em todas as etapas de elaboração do projeto de arquitetura e conexos (sem prejuízo dos limites legais de cognição do Município nesta matéria), no sentido de garantir uma conformidade rigorosa e permanente daqueles com os instrumentos administrativos, legais e de ordenamento do território incidentes sobre o prédio objeto da cedência;
  - d) Acolher e materializar as recomendações e/ou impedimentos legítimos apontados pelo Município nas fases intermédias e final de apreciação do projeto de arquitetura, ou de qualquer outro elemento relevante produzido nesse âmbito, no estrito respeito pelos limites legais de cognição do Município nesta matéria.
4. Realizar todas as obras de construção civil no prédio objeto da cedência ou que contribuam para esse fim, suportando os encargos com as mesmas;
5. Mandar construir e assumir os encargos relativos a todas as infraestruturas necessárias ao funcionamento do complexo habitacional a construir no prédio objeto da cedência;
6. Assegurar a manutenção integral de todo o edificado durante a duração do direito de superfície;
7. Manter em bom estado de conservação o complexo habitacional a construir no prédio objeto da cedência, incluindo canalizações de água e esgotos, instalações elétricas e de

telecomunicações, de segurança, comunicações e ar condicionado durante a duração do direito de superfície;

8. Entregar o prédio objeto da cedência ao Município, no termo do contrato (independentemente da causa da sua extinção), nas condições decorrentes de correta e prudente utilização, livre de ónus ou encargos, com exceção dos que cumpram o fim para o qual o prédio é cedido, com todas as benfeitorias inamovíveis que haja nele realizado, as quais não lhe conferem qualquer direito a compensação, indemnização ou retenção, seja a que título for.

#### **CLÁUSULA SEXTA**

##### **(Cânone Superficiário)**

A cedência em direito de superfície será gratuita para a superficiária.

#### **CLÁUSULA SÉTIMA**

##### **(Transmissão da Posição Contratual)**

1. O contrato de constituição do direito de superfície será celebrado *intuito personae*, ficando impedida a cedência da posição contratual de qualquer das partes e a qualquer título a terceiros.

2. O previsto no número anterior não prejudica a possibilidade da superficiária estabelecer parcerias com entidades terceiras, devendo, para o efeito, solicitar prévia autorização à Segunda Outorgante.

#### **CLÁUSULA OITAVA**

##### **(Interpretação)**

Qualquer questão que venha a ser suscitada na interpretação, execução ou validade do contrato a celebrar será dirimida por acordo entre as partes e, na falta de acordo, pelo Tribunal do foro competente.

## CLÁUSULA NONA

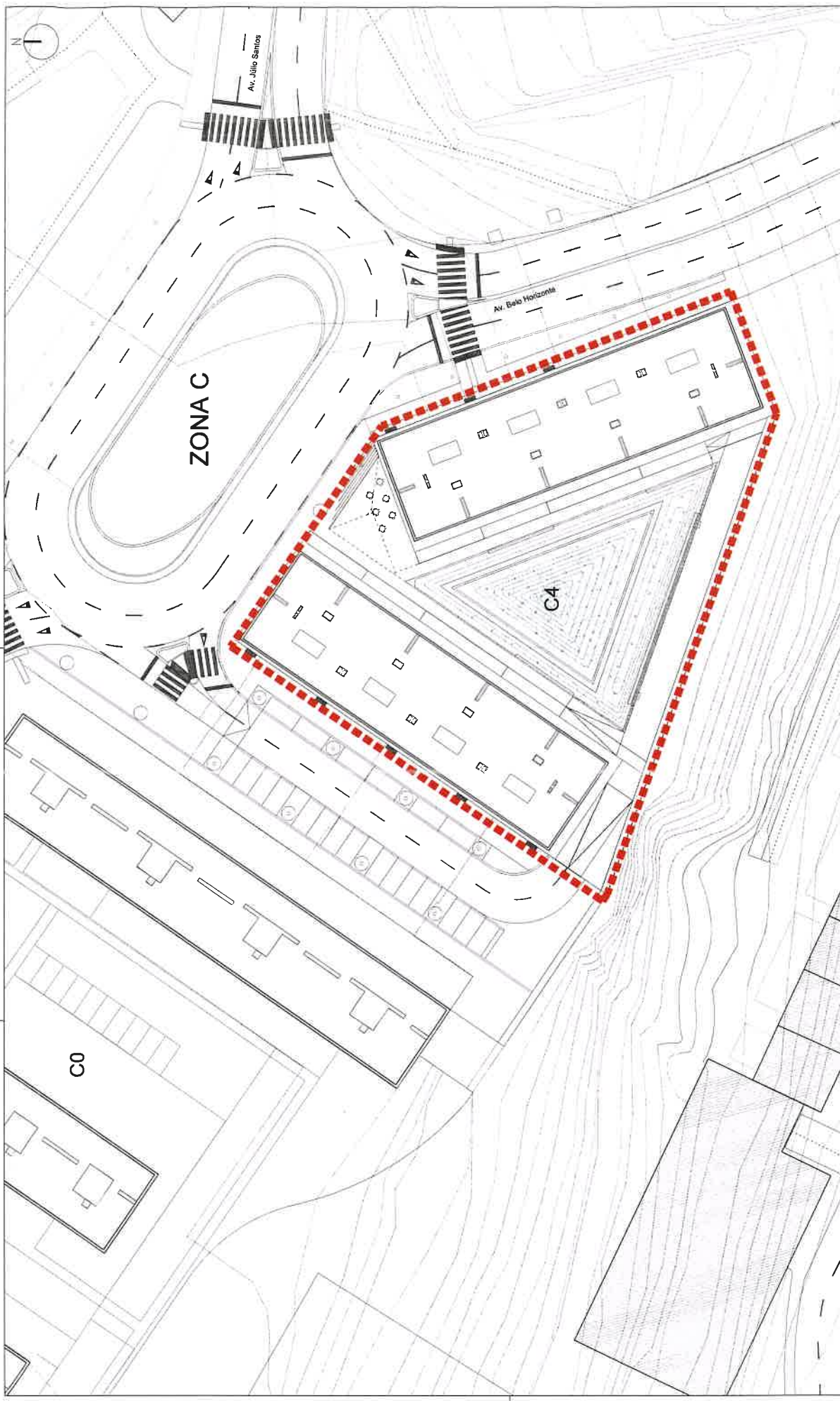
### (Cessação e Resolução)

1. O contrato a celebrar cessa por caducidade no seu termo, salvo renovação nos termos anteriormente indicados (*vide* cláusula terceira), caso em que caducará no termo desta(s).
2. O contrato a celebrar cessará igualmente por resolução em caso de incumprimento, por qualquer uma das partes e no que respeita a qualquer das obrigações contratualizadas, mediante notificação a operar pela parte não faltosa, com direito a contraditório, no prazo de 15 dias úteis.
3. No final da vigência do contrato a celebrar e com a extinção do direito de superfície nos termos dos pontos anteriores, o prédio regressa à posse do Primeiro Outorgante no estado em que se encontre, livre de encargos ou ónus, com exceção dos que cumpram o fim para o qual o prédio é cedido, sem lugar ao pagamento de qualquer indemnização à superficiária.
4. Sem prejuízo do previsto no número anterior, caso por qualquer razão e na vigência do direito de superfície, a superficiária não se disponha a continuar a desenvolver o fim para o qual o prédio é cedido, o mesmo regressa à posse do Primeiro Outorgante de imediato, bem como todas as benfeitorias realizadas no mesmo, sem lugar ao pagamento de qualquer compensação e/ou indemnização.

Setúbal, aos xx dias do mês de xxxx de 2024.

O MUNICÍPIO DE SETÚBAL,

A ASSOCIAÇÃO CRISTÃ DA MOCIDADE DE SETÚBAL,



N.º Folha  
**01**

Escala:  
1:500

Data:  
MARÇO 2024

**PROJETO HABITACIONAL DE SETUBAL NASCENTE**  
Habituação a Custos Controlados

Local:  
Zona C - Bela Vista Sul

Fase:  
Protocolo de Cooperação no Domínio da Habitação  
IHRU, I.P. | Município de Setúbal

Designação:  
Cedência para ACM/MCA  
Conjunto Habitacional C4



**LEGENDA DA CARTOGRAFIA TEMÁTICA**

Polígono de parcela a destacar para cedência à ACM/MCA - Promotora do Conjunto Habitacional C4

✓

4

# Anexo I



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;



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 do 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;



Handwritten signature and scribbles.

- 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



o

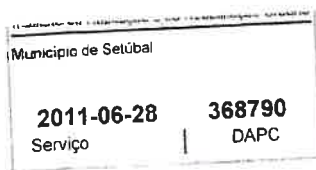
4

## Anexo II

GAVAM  
1.3.5.



Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana



Ao  
Município de Setúbal  
A/C Rita Carvalho  
Rua Acácio Barradas, 27 - 5º Piso  
2900-197 SETÚBAL

RE

Sua referência  
15982 a 27 5 '11  
Pr.º 011/11/GAVAM

Nossa referência  
368790

*Assinado*  
*5.7.11*  
Data

2011-06-27

**ASSUNTO: Protocolo de Colaboração para a Elaboração do Plano de Urbanização de Setúbal Nascente**

Em resposta ao vosso ofício em referência, junto se remete um exemplar, devidamente assinado, do Protocolo de Colaboração para a Elaboração do Plano de Urbanização de Setúbal Nascente.

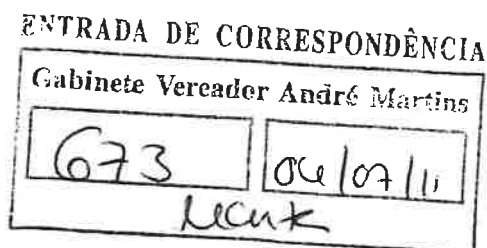
Com os melhores cumprimentos,

**Departamento de Análise de Programas e Certificação**

**O Coordenador**

*Vasco Amorim Folha*

Vasco Amorim Folha (Arqt.º)



O original do Protocolo  
foi enviado ao GAP.



MUNICÍPIO DE SETÚBAL  
CÂMARA MUNICIPAL



## PROTOCOLO DE COLABORAÇÃO PARA A ELABORAÇÃO DO PLANO DE URBANIZAÇÃO DE SETÚBAL NASCENTE

Em 31 de Maio de 2007, entre o INH, agora IHRU, e o Município de Setúbal foi celebrado um Protocolo de Cooperação para a Elaboração do Plano Estratégico de Setúbal Nascente (PESN), incidindo sobre cerca de 350 ha da zona sul do Plano Integrado de Setúbal (PIS), em que se incluem aproximadamente 106 ha de terrenos disponíveis propriedade do IHRU.

Visava-se com o PESN:

- o preenchimento do vazio do PDM de Setúbal correspondente à área do PIS: a Unidade Operativa de Planeamento 1;
- a elaboração de um diagnóstico detalhado da realidade daquele território e, com base nele, de uma proposta de políticas integradas, com acções e meios devidamente programados, capazes de promover a reestruturação e integração qualificada desta área na cidade de Setúbal;
- a qualificação do tecido urbano, do espaço público e do seu potencial paisagístico, em articulação com a reabilitação dos bairros sociais;
- a consolidação de uma nova centralidade na zona nascente da cidade, complementar ao actual centro e funcionalmente diversificada;
- a garantia de sustentabilidade económica e financeira das acções a desenvolver, tendo em atenção as expectativas e interesses públicos e privados que convivem naquela área, decorrentes da titularidade do solo;
- um modelo de gestão ágil e equitativa desses interesses, em conformidade com o modelo territorial a considerar.

Tendo em atenção estas preocupações, o PESN equacionaria as potencialidades do território em análise e apontaria possíveis soluções, propondo um modelo de ocupação, reabilitação e qualificação de toda a área. Deveria também o Plano apontar um modelo de financiamento e de gestão, indicando instrumentos adequados, ágeis e eficazes para o cumprimento e sustentabilidade dos seus objectivos.

O PESN identificaria, igualmente, os instrumentos de gestão territorial a elaborar na sua subsequência, bem como os respectivos termos de referência, por forma a garantir o enquadramento jurídico-institucional das acções necessárias à sua implementação.

Considerando:

Que o PESN foi concluído e aprovado pelo IHRU e pela Câmara Municipal de Setúbal, tendo a sua visão estratégica sido consolidada ao longo de etapas fortemente partilhadas e consensualizadas entre as duas entidades;

Que da compreensão da realidade do território, bem como do potencial do seu posicionamento metropolitano e da sua inserção na cidade de Setúbal, emergiram dimensões de oportunidade que evidenciaram um desígnio para Setúbal Nascente a que o PESN procurou dar expressão, tendo-se chegado a uma visão estratégica que implica uma mudança de paradigma no pensar do território de Setúbal;



MUNICÍPIO DE SETÚBAL  
CÂMARA MUNICIPAL



Que importa desmontar as imagens negativas produzidas sobre a área do PESN, promovendo a qualificação dos espaços físicos, redesenhando o espaço, e favorecendo a oferta de novos espaços inovadores e propiciadores de uma procura alargada e qualificada;

Que a reconversão do actual quadro de exclusão e desqualificação urbana que recai sobre a zona terá de passar por uma lógica de reinserção ou recentragem territorial, para o que o PESN preconiza uma alteração significativa dos padrões de intervenção sócio-urbana, convocando o novo quadro jurídico-administrativo da reabilitação urbana para uma operação de vanguarda que garanta a preservação dos valores locais articulada com uma lógica de revitalização do Centro Histórico de Setúbal, nomeadamente apoiando iniciativas de realocação de famílias no centro da cidade;

Que para uma operação de tal envergadura, e em muitos aspectos pioneira, é decisiva a estreita colaboração e entendimento entre o Município de Setúbal e o IHRU: o Município como entidade com responsabilidades de planeamento, de gestão urbanística, como proprietária do património construído dos bairros sociais e com uma posição primordial para a promoção do desenvolvimento socio-económico; o Instituto como detentor de cerca de um terço dos solos urbanizáveis disponíveis na área do PESN e como agente determinante na promoção das políticas nacionais de habitação e de reabilitação, a quem estão cometidas competências para acompanhar técnica e financeiramente operações integradas de realojamento e de reabilitação urbana;

Que, reconhecendo-se o mérito da liderança partilhada entre o IHRU e o Município de Setúbal, cujo nível de operacionalidade permitiu chegar-se ao presente patamar de consensos em torno do PESN, e face aos requisitos de liderança que uma estratégia com a ambição da proposta exige, será de adoptar uma fórmula de governação que venha reforçar a liderança bipolar IHRU/Município de Setúbal, tendo em vista a sincronização de objectivos e uma programação das intervenções em consonância com as competências específicas de cada uma das entidades;

Que as circunstâncias em presença conferem à Administração Pública uma inusual capacidade de intervenção e regulação da produção de solo urbano, numa óptica de requalificação, dando-lhe oportunidade de protagonizar, exemplarmente, o exercício estruturante que é a inversão do modelo de intervenção sócio-urbanístico convencional, com a possibilidade de “fazer cidade” em Setúbal e, bem assim, na Área Metropolitana de Lisboa;

Que, com a requalificação e nova centralidade projectadas, se prevê uma valorização dos solos e uma dinamização do mercado que virá possibilitar à Administração Central, aqui representada pelo IHRU, o ressarcimento dos investimentos feitos no território de Setúbal Nascente, quer com a aquisição de solos quer em obras de infra-estruturação dos mesmos;

Considerando ainda:

Que o PESN não estabelece zonamentos do uso do solo, antes esquematiza, num Modelo Territorial, a espacialização da estratégia adoptada para Setúbal Nascente, traduzindo as grandes linhas de actuação e os objectivos discutidos na Visão, através da definição dos elementos macro-estruturantes da solução preconizada;





MUNICÍPIO DE SETÚBAL  
CÂMARA MUNICIPAL



Handwritten signature and initials in blue ink.

Que o PESN, apesar de afirmar a dimensão estratégica do planeamento e de ter permitido desenvolver uma valiosa reflexão em torno da cidade e do território, ao não vincular os particulares, carece de legitimação administrativa formal dos seus conteúdos;

Que, em ordem a prolongar a sustentabilidade alargada do processo, a estratégia adoptada no PESN deverá ter prosseguimento através de instrumentos de gestão a quem caberá aprofundar as formas específicas de gestão, liderança, participação na implementação e concretização no terreno dessa estratégia;

Que o desenvolvimento urbanístico do Modelo Territorial proposto no PESN exige a clarificação e legitimação dos direitos e deveres associados ao uso e aproveitamento dos solos, e que tal situação só é possível de efectivar por via da aprovação de um instrumento de gestão territorial (IGT) juridicamente consagrado e vinculativo;

Que, face à significativa dimensão do território e o imperativo de qualificação e integração urbana que o Modelo Territorial do PESN preconiza, será aconselhável que a estratégia nele considerada venha a ganhar expressão e operacionalidade mediante a elaboração de um Plano de Urbanização (PU), abrangendo a maior parte da sua área de intervenção;

Que, tratando-se de um Plano Municipal de Ordenamento do Território, competirá à Câmara Municipal de Setúbal a elaboração desse PU;

Que a maior parte da área do PESN é partilhada por grandes proprietários, entre os quais o IHRU, proprietário maioritário, o que oferece oportunidades de concertação/contratualização, nomeadamente para a elaboração dos instrumentos de desenvolvimento do PESN;

Aos quatro dias do mês de Maio do ano de dois mil e onze, entre:

O Município de Setúbal, pessoa colectiva com o n.º 501294104 com sede na Praça do Bocage, adiante designada apenas por CMS, representada no acto pela sua Presidente, Maria das Dores Meira, no exercício da competência prevista no art.º 68.º, n.º 1, alínea a) da Lei n.º 169/99 de 18 de Setembro, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 5-A/02, de 11 de Janeiro, e

O Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, pessoa colectiva com o n.º 501460888 com sede em Avenida Columbano Bordalo Pinheiro n.º 5, em Lisboa, adiante designado por IHRU, representado no acto pelo seu Presidente, António Mendes Baptista

É celebrado o presente protocolo de colaboração, no qual as partes acordam na necessidade de elaboração, em parceria técnica e financeira, de um Plano de Urbanização, abrangendo a área de intervenção do PESN, com exclusão da sua zona ribeirinha, que passa a ser designado por Plano de Urbanização de Setúbal Nascente e cujo desenvolvimento se processará nos seguintes termos:



MUNICÍPIO DE SETÚBAL  
CÂMARA MUNICIPAL



Cláusula 1ª  
(Objecto)

- 1 - O presente protocolo de colaboração tem por objecto a elaboração de um Plano de Urbanização de Setúbal Nascente, adiante abreviadamente designado por PUSN, abrangendo as Unidades de Desenvolvimento 1, 2, 3 e 4 consideradas no PESN, conforme planta de localização que se anexa.
- 2 - É ainda objecto do presente protocolo o estabelecimento dos princípios gerais a que obedecem as acções conjuntas da CMS e do IHRU para a implementação do PUSN.

Cláusula 2ª  
(Objectivos do PUSN)

É objectivo do PUSN concretizar, na sua área de intervenção, as estratégias de ordenamento do território, urbanísticas e de requalificação sócio-urbana propostas no PESN, cabendo-lhe definir a estrutura urbana do território, o regime de uso do solo, a constituição de direitos edificatórios a equação de sustentabilidade económica e financeira e o programa de execução.

Cláusula 3ª  
(Elaboração, Acompanhamento, Participação e Aprovação do PUSN)

- 1 - Configurando-se como um Plano Municipal de Ordenamento do Território, o processo de elaboração, acompanhamento, participação e aprovação do PUSN terá por base o estabelecido no regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial (Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, com as alterações que lhe foram introduzidas).
- 2 - Para a elaboração do PUSN será contratada pela CMS uma equipa técnica, devendo todo o processo de contratualização ser consensualizado com o IHRU e a execução do contrato acompanhada e orientada conjuntamente pelo Instituto e pela Câmara Municipal.
- 3 - O PUSN deverá obter a aprovação do IHRU.

Cláusula 4ª  
(Modelo de Gestão)

- 1 - Caberá à CMS o lançamento do procedimento conducente à contratação da equipa técnica para a elaboração do PUSN, precedido da concordância do IHRU.
- 2 - O IHRU acompanhará o lançamento e desenvolvimento do procedimento a que se refere o número anterior, integrando o júri de avaliação das propostas.



MUNICÍPIO DE SETÚBAL  
CÂMARA MUNICIPAL



3 – Para o acompanhamento da elaboração do PUSN será constituída uma Comissão de Acompanhamento, a definir pela CMS nos termos do previsto no artigo 75.º-C do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, em que o IHRU participará.

4 – Sem prejuízo do estabelecido no número anterior, ao longo da elaboração do PUSN, a CMS e o IHRU realizarão as reuniões consideradas necessárias com a equipa técnica, de forma a garantir-se um eficaz apoio e acompanhamento do desenvolvimento dos trabalhos.

Cláusula 5ª  
(Encargos da elaboração do PUSN)

1 - Os encargos de elaboração do PUSN serão repartidos entre os proprietários dos solos disponíveis abrangidos pelo Plano, na proporção da área das parcelas de terreno propriedade de cada um deles.

2 – O IHRU, na qualidade de proprietário largamente maioritário dos solos disponíveis do PUSN, assumirá os encargos a que alude o número anterior, incluindo-os no seu orçamento de investimento, vindo a ser compensado deste investimento na elaboração do PUSN em sede do mecanismo perequativo a constituir para a execução do Plano.

Cláusula 6ª  
(Conteúdos do PUSN)

1 – O PUSN deverá tomar como termos de referência os princípios orientadores, os parâmetros urbanísticos e os objectivos de referência indicados no PESN.

2 – Os conteúdos materiais e documentais do PUSN terão em atenção o estipulado nos artigos 87.º e 88.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, podendo beneficiar da análise, caracterização e diagnóstico detalhadamente elaborados para o território no âmbito do PESN, para isso promovendo as necessárias actualizações.

Cláusula 7ª  
(Vigência)

O presente protocolo vigora a partir da data da sua assinatura até à completa realização do seu objecto.



MUNICÍPIO DE SETÚBAL  
CÂMARA MUNICIPAL



Handwritten marks: a blue checkmark at the top right, and two lightning-bolt symbols on the right side.

Cláusula 8ª  
(Disposições Finais)

1 – As dúvidas, lacunas ou outras questões relativas à aplicação do presente protocolo serão resolvidas por acordo entre as partes

2 – O presente protocolo poderá ser objecto de alterações por mútuo acordo dos outorgantes, que deverão ser convencionadas por escrito

Este protocolo é produzido em duplicado, ficando cada um dos originais na posse de cada um dos outorgantes.

A PRESIDENTE DA CMS

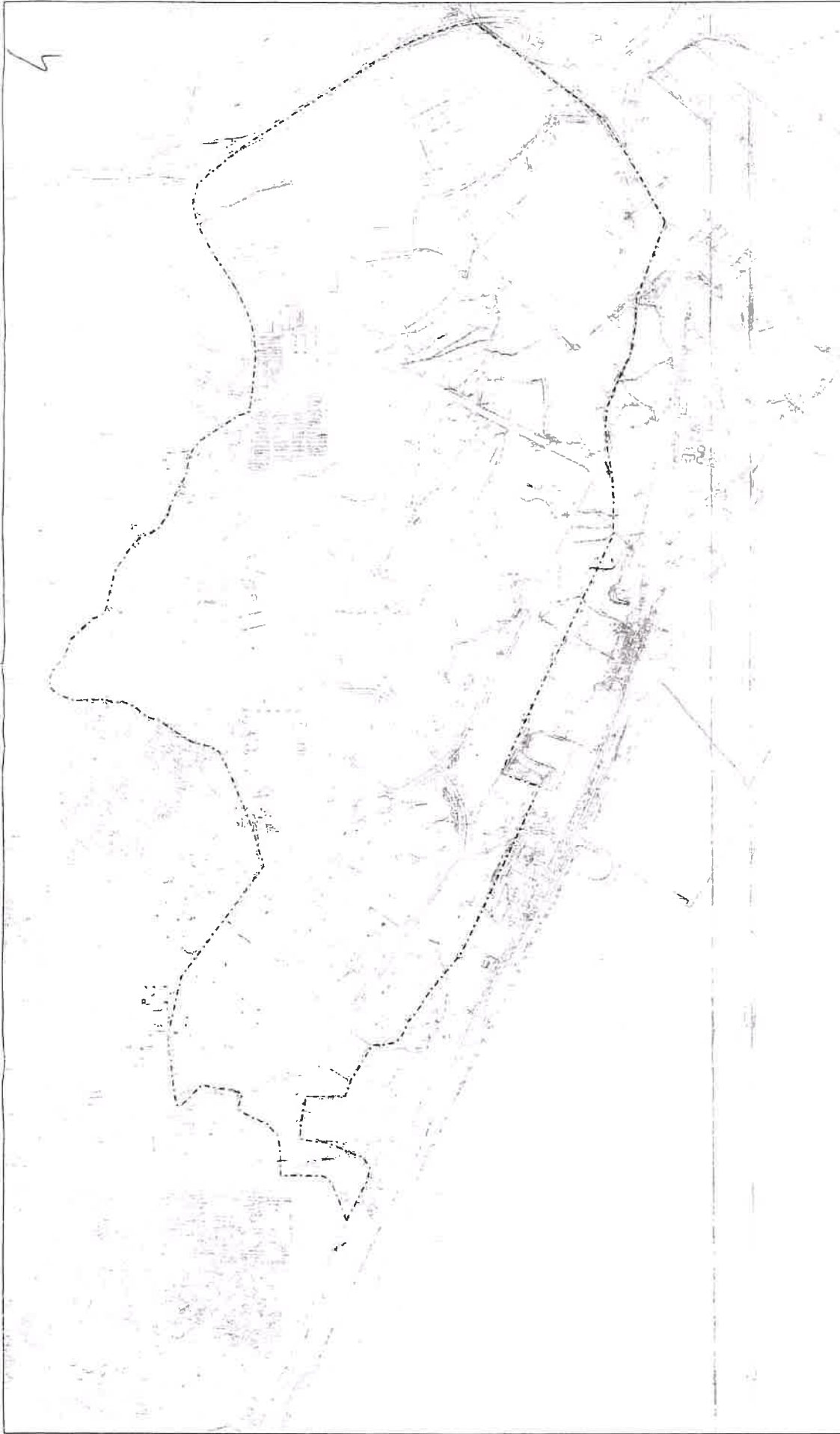
*M. das Dores Meira*






Maria das Dores Meira

O PRESIDENTE DO IHRU

*A. J. Mendes Baptista*

António Mendes Baptista



 <b>MUNICÍPIO DE SETÚBAL</b> <b>CÂMARA MUNICIPAL</b>		<b>Assunto</b> PLANO DE URBANIZAÇÃO SETÚBAL NASCENIE		N. Des. 
		<b>Rubrico</b>		N. Arc. 
<b>Tec.</b>	<b>Data</b>	<b>Rubrico</b>	<b>Assunto</b>	Proc. N. 
				Substituído por 
				Localidade 

*Handwritten mark resembling a stylized 'a' or 'o'.*