



MUNICÍPIO DE SERTÃ
CÂMARA MUNICIPAL

MANDATO DE 2021-2025

ATA Nº 8/2024

ATA APROVADA EM MINUTA DA REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA DA CÂMARA MUNICIPAL DE SERTÃ

----- Aos oito dias do mês de abril do ano de dois mil e vinte e quatro pelas 9:30 horas, nesta Vila, no Salão Nobre dos Paços do Concelho, reuniu-se a Câmara Municipal de Sertã, sob a presidência do Senhor Carlos Alberto de Miranda, Presidente da Câmara e com a presença dos Senhores Vereadores:-----

----- Paulo Jorge Farinha Luís -----

----- Rui Jorge Gaspar Antunes -----

----- José da Silva Nunes -----

----- Cristina Alexandra dos Reis Nunes -----

----- José Carlos Sousa Fernandes -----

----- António Antunes Xavier -----

A reunião foi secretariada por Nuno Acácio Dias Assunção, Chefe De Divisão Administrativa e Recursos Humanos. -----

Declarada aberta a reunião pelo Senhor Presidente, foram tomadas as seguintes deliberações -----

-----O Senhor Presidente fez a leitura da Ordem do Dia (art.º 53 do Anexo I da Lei nº 75/2013, de 12 de setembro) desta reunião Extraordinária: -----

-----**Ponto único - Proposta para enquadramento das obras de urbanização no Loteamento n.º 7/80 - (Urbanização Pinhal de Cima) - Proc.º 2024/450.10.203/2 - para aprovação.**-----

-----**Proposta n.º 105/2024**-----

Considerando que:-----

O Município da Sertã, ainda nos anteriores mandatos, designadamente no mandato 2017-2021, iniciou um processo negocial com quem representa o promotor da operação de loteamento com o alvará n.º 7/80, emitido a 21/04/1980, vulgarmente designado por urbanização do Pinhal de Cima, na vila da Sertã, no caso com o Senhor João Matos Neves, com vista por um lado, ao encerramento deste processo de loteamento iniciado nas décadas de setenta e oitenta do século XX e, por outro lado, ao ressarcimento do Município relativamente a diversas obras e trabalhos assegurados pelo Município da Sertã, ao longo de muitos anos, e que deveriam ter sido assegurados e suportados pelo promotor daquele loteamento; -----



MUNICÍPIO DE SERTÃ
CÂMARA MUNICIPAL

Handwritten signature and initials in the top right corner.

Na sequência destes contactos e negociações, prosseguidos no atual mandato, será possível alcançar uma base de entendimento quanto ao valor pelo qual o Município deverá ser ressarcido, que ascende ao montante estimado de € 544.060,27 (quinhentos e quarenta e quatro mil e sessenta euros e vinte e sete cêntimos), valor este resultante da contabilização dos trabalhos já executados pelo Município da Sertã (228.814,88 euros) e de trabalhos que ainda faltam executar de acordo com o orçamento apresentado pela empresa Diamantino Jorge & Filho, SA (297.401,31 euros, acrescidos de IVA à taxa legal em vigor), trabalhos esses melhor identificados na informação interna n.º 8528, que se junta em anexo à presente proposta e se dá aqui como integralmente reproduzida; -----

O loteamento em causa está há quase 40 anos por concluir, sendo que a inexecução das obras de urbanização se arrasta, igualmente, por várias décadas, conforme melhor descrito na informação interna n.º 8529, que se dá aqui como integralmente reproduzida e se anexa à presente proposta;-----

No presente caso e atendendo que o alvará de licença da operação de loteamento foi emitida ao abrigo do Decreto-Lei n.º 289/73, não existe necessidade de declaração de caducidade, produzindo efeitos imediatos, sendo que o prazo para a realização daquelas obras de urbanização era de 10 anos contados a partir da emissão do alvará, pelo que a licença para realizar as referidas obras encontra-se caducada;-----

Foi prestada a caução a que se referia a alínea b), do n.º 1, do artigo 13.º do Decreto-Lei n.º 289/73, mediante garantia hipotecária que cai atualmente sobre os lotes n.º 21 e n.º 22, destinada a garantir a boa e regular execução das obras de urbanização;-----

Face à não execução das obras de urbanização pelo promotor, a Câmara Municipal, nos termos do art.º 84.º do Decreto – Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na atual redação e doravante designado abreviadamente por RJUE, “para salvaguarda do património cultural, da qualidade do meio urbano e do meio ambiente, da segurança das edificações e do público em geral ou, no caso de obras de urbanização, também para proteção de interesses de terceiros adquirentes de lotes”, pode promover a realização das obras por conta do titular do alvará, ou seja,-----

Usando da prerrogativa prevista no art.º 84º do RJUE, a Câmara Municipal pode substituir-se ao titular do alvará de loteamento e realizar as obras de urbanização em falta; -----

Para o efeito, poderá ser acionada a caução prestada (art.º 84º, n.º 3 do RJUE), sendo que, no caso do custo da execução das obras já realizadas e as que se encontram por realizar ficar garantido em excesso pela caução prestada (lote n.º 21 e Lote n.º 22), a Câmara Municipal deverá ressarcir o promotor do loteamento da respetiva diferença;-----



MUNICÍPIO DE SERTÃ
CÂMARA MUNICIPAL

No decurso das negociações com o promotor, Senhor João de Matos Neves, foi por este proposto a possibilidade do Município poder vir a adquirir aqueles dois lotes destinados a construção de edifícios plurifamiliares, permitindo-se, com esta aquisição, por um lado o ressarcimento do Município da despesa efetuada e a realizar e, por outro lado, reconfigurar-se a volumetria dos edifícios com oito pisos, previstos para aqueles dois lotes, numa zona central da Sertã, em que o edificado não ultrapassa os quatro pisos; -----

Neste contexto, tanto o Município como o promotor do loteamento solicitaram avaliações independentes daqueles dois lotes de terreno a peritos certificados, as quais foram dadas a conhecer aos senhores Vereadores, na reunião da Câmara Municipal do dia 22 de setembro de 2023 e que destas avaliações resultam valores para aqueles dois lotes entre € 748.196,85 e € 739.568,00, respetivamente.-----

Mais acresce que:-----

Atento ao hiato temporal decorrido, se mostra imperioso concluir este processo negocial relativo ao Loteamento n.º 7/80 - Urbanização do Pinhal de Cima - já que esta conclusão permitirá ao Município, não só, assegurar o ressarcimento da despesa realizada e a realizar com a execução das obras de urbanização, mas também, dar passos importantes no sentido de se encerrar o processo de loteamento e urbanização que decorreu desde a década de setenta e oitenta do século XX, dotando as diversas edificações, inclusive edifícios municipais e de utilização coletiva, das infraestruturas necessárias.-----

Pelas razões de facto e de direito anteriormente expostas, propõe-se que a Câmara Municipal delibere: -----

a) Reconhecer que no âmbito do Loteamento com o alvará n.7/80, foram executadas pelo Município da Sertã, obras no montante de 228.814,88€, bem como, deverá ser iniciado o procedimento para enquadramento da execução das obras de urbanização em falta, no montante estimado de 297.401,31€ (acrescido do valor do Iva à Taxa Legal em vigor), em substituição do promotor do referido loteamento, ao abrigo do disposto no art.º 84.º do RJUE; -----

b) Que a despesa associada às obras de urbanização já efetuadas e a executar, no montante estimado de € 544.060,27 (quinhentos e quarenta e quatro mil e sessenta euros e vinte e sete cêntimos), seja ressarcida de acordo com o estipulado no n.º2 e n.º3, do art.º 84.º do RJUE, com recurso à caução existente, entenda-se aos Lotes n.º21 e n.º 22, inscritos na matriz predial urbana da freguesia da Sertã, sob os artigos U-4360 e U-4361, respetivamente, avaliados entre 748.196,85€ e 739.568,00€, compensando o promotor do loteamento no valor da diferença que vier a ser apurado; -----



MUNICÍPIO DE SERTÃ
CÂMARA MUNICIPAL

c)Que nos termos do quadro legal aplicável, e manifestando-se, desde já, a intenção de adquirir os referidos lotes, sejam conferidos poderes ao Presidente da Câmara Municipal para negociar com o promotor do loteamento a aquisição dos lotes n.º 21 e n.º 22, tendo como referencial o valor das avaliações previamente efetuadas. -----

Deliberação: A Câmara Municipal deliberou por maioria contabilizando 1 (um) voto contra do Vereador Paulo Jorge Farinha Luís, 1 (uma) abstenção do Vereador José Carlos Sousa Fernandes e 5 (cinco) votos a favor, aprovar nos termos da presente proposta: -----

a)Reconhecer que no âmbito do Loteamento com o alvará n.7/80, foram executadas pelo Município da Sertã, obras no montante de 228.814,88€, bem como, deverá ser iniciado o procedimento para enquadramento da execução das obras de urbanização em falta, no montante estimado de 297.401,31€ (acrescido do valor do Iva à Taxa Legal em vigor), em substituição do promotor do referido loteamento, ao abrigo do disposto no art.º 84.º do RJUE; -----

b)Que a despesa associada às obras de urbanização já efetuadas e a executar, no montante estimado de € 544.060,27 (quinhentos e quarenta e quatro mil e sessenta euros e vinte e sete cêntimos), seja ressarcida de acordo com o estipulado no n.º2 e n.º3, do art.º 84.º do RJUE, com recurso à caução existente, entenda-se aos Lotes n.º21 e n.º 22, inscritos na matriz predial urbana da freguesia da Sertã, sob os artigos U-4360 e U-4361, respetivamente, avaliados entre 748.196,85€ e 739.568,00€, compensando o promotor do loteamento no valor da diferença que vier a ser apurado; -----

c)Que nos termos do quadro legal aplicável, e manifestando-se, desde já, a intenção de adquirir os referidos lotes, sejam conferidos poderes ao Presidente da Câmara Municipal para negociar com o promotor do loteamento a aquisição dos lotes n.º 21 e n.º 22, tendo como referencial o valor das avaliações previamente efetuadas. -----

Solicitou intervenção o Vereador Paulo Jorge Farinha Luís para explicitar quais as razões que o levaram a votar contra a presente proposta. Neste sentido, referiu que concorda inteiramente com a necessidade de conclusão urgente das obras que se encontram inacabadas, solucionando o problema dos moradores e demais população que por ali circula, assim como, com a necessidade de garantir que não são realizadas edificações com oito pisos de altura, de modo a não sobrecarregar urbanisticamente aquela zona. No entanto, disse que votou contra a presente proposta, não só porque considera que o orçamento apresentado para realizar as obras em falta, elaborado em 2020, antes do aumento inflacionista dos preços, não é suficiente para realizar a totalidade das infraestruturas aí previstas, mas também porque o valor estimado dos lotes, ou seja, cerca de 370.000,00€ por cada um é superior ao valor pelo qual os lotes na Sertã são



MUNICÍPIO DE SERTÃ
CÂMARA MUNICIPAL

transacionados. Mais referiu, ter a opinião de que o valor dos lotes deveria ser decidido pelo mercado, realizando-se uma hasta pública para o efeito e exercendo a Câmara Municipal direito de opção de compra à posteriori.-----

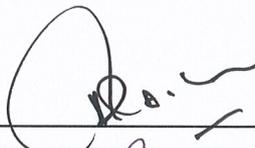
-----**Aprovação de ata em minuta**-----

-----De acordo com o disposto no nº 3 do artigo 57.º do Anexo I, da Lei nº 75/2013, de 12 de setembro, a Câmara Municipal deliberou, por unanimidade, aprovar a presente ata em minuta a fim de produzir efeitos imediatos.-----

-----**Encerramento**-----

-----O Senhor Presidente agradeceu a presença dos Senhores Vereadores, da Comunicação Social.-----

-----E não havendo mais nada a tratar e referindo que todos os documentos apresentados na presente reunião de Câmara se dão como integralmente transcritos, foi dada por finda a reunião pelo Senhor Presidente da Câmara, eram cerca de 11:30 horas, da qual, para constar e devidos efeitos se lavrou a presente ata, que será assinada pelo Senhor Presidente da Câmara, Carlos Alberto de Miranda e por mim, Nuno Acácio Dias Assunção, que a secretariei e processei a computador.-----



Nuno Acácio Dias Assunção