



## CÂMARA MUNICIPAL DE SINES

ACTA N.º 34/2002

(Reunião 2002-09-20)

Pág. 1

### MINUTA

Aos **VINTE** de **SETEMBRO** de **DOIS MIL E DOIS**, nesta Cidade de Sines e Sala de Sessões do Edifício dos Paços do Concelho, teve lugar a **REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA** da Câmara Municipal de Sines, estando presentes.-----

**PRESIDENTE:** - MANUEL COELHO CARVALHO, que presidiu aos trabalhos.

**VEREADORES:** -----

- IDALINO SABIDO JOSÉ
- ANTÓNIO LUÍS BARREIROS BRAZ
- MARISA FILIPA SANTOS RODRIGUES SANTOS
- JOÃO FERNANDO MATOS VINAGRE
- ARMANDO FRANCISCO

**FALTAS JUSTIFICADAS:**-----

- JOSÉ ARCANJO FERREIRA COSTA (Férias)

Sendo a hora designada pelo Sr. Presidente, foi declarada aberta a reunião, eram 18 horas.-----

**I - ACTA DA REUNIÃO ANTERIOR:** -----

Foi lida e aprovada nos termos do n.º. 2 do art. 92 da Lei 169/99, de 18 de Setembro e assinada pelo Sr. Presidente e pela Chefe de Divisão de Administração Geral. -----

**II - ORDEM DE TRABALHOS:**

**1.1 - CDH – Quinta dos Passarinhos – Concurso para Venda a Custos Controlados– 128 Fogos:** -----

Presente Programa de Concurso e Regulamento do Loteamento referido em epígrafe onde, no ponto 5 do capítulo IX – a propósito da venda, deverá ser alargado o prazo de 5 para 10 anos, caso a legislação específica para o CDH, o permita. -----

A CMS aprovou, por unanimidade, a proposta. -----



## CÂMARA MUNICIPAL DE SINES

ACTA N.º 34/2002

Reunião (2002-09-20)

Pág. 2 de 7

### 1.2 –CONTRATO PROMESSA DE COMPRA E VENDA COM A EMPRESA SEABRA E GOMES – Proposta de Anulação:-----

O Sr. Presidente propõe a anulação deste compromisso com a Empresa Seabra e Gomes para o Loteamento de Habitação a custos controlados por o considerar um mau negócio para a CMS e por a Empresa Seabra Gomes não ter mostrado capacidade e interesse no desenvolvimento deste empreendimento, e ainda pelos vícios do referido Acordo de Promessa.-----

A CMS vai prosseguir com os Programas de Habitação a custos controlados e contactos com a Cooperativa de Habitação com vista ao desenvolvimento da construção de Habitações para famílias de Sines.-----

Presente proposta de deliberação apresentada pela Sra. Vereadora, com o seguinte teor:-----

“ A apreciação da situação do contrato celebrado entre a Câmara Municipal de Sines e a “Seabra e Gomes, S.A”, mereceu em reunião extraordinária de 20.09.2002, a seguinte deliberação:-----

Atendendo ao conteúdo do parecer jurídico, emitido pelo Gabinete Jurídico desta Câmara, nos termos do qual, o Contrato de Compra e Venda celebrado entre a CMS e a empresa de construção “Seabra e Gomes, S.A”, se encontra ferido de nulidade, quer pela inobservância de formalidades essenciais, quer pela dominialidade do seu objecto;-----

Atendendo, também, ao facto da nulidade do contrato referido não ser sanável, nos termos da lei, apesar das tentativas da Câmara Municipal de Sines no sentido de honrar o compromisso assumido em 05 de Janeiro de 1997, designadamente pela desafectação do domínio público municipal da parcela objecto do contrato. Sendo certo que o documento existente, apenas, se pode consubstanciar numa Promessa de Compra e Venda.-----

Atendendo, ainda, à actuação do promitente comprador no que se refere ao cumprimento das obrigações resultantes daquele documento, designadamente a obrigação de negociar a celebração de CDH com o Instituto Nacional de Habitação que, conforme informação fornecida por aquele Instituto e constante do processo respectivo, não foi sequer encetada, bem como a obrigação de realizar a operação de loteamento, cujo procedimento se encontra, nesta data, caducado por inércia da Promotora e após se ter arrastado por vários anos.-----

A Câmara Municipal encontra-se em condições de poder concluir pelo incumprimento das obrigações resultantes do Contrato e consequente quebra contratual, imputável ao Promitente Comprador, legitimada pela forma negligente como o processo tem sido, por este, conduzido o que exclui à partida o dever de dar cumprimento à sua contra prestação.-----

A Câmara Municipal de Sines delibera, ainda, não haver lugar a qualquer restituição na medida em que nada foi prestado bem como pela inexistência de direito a indemnização por parte do Promitente Comprador na medida em que a permanência devoluta dos terrenos prejudicaram, essencialmente, os interesses da Autarquia, em última instância o interesse público.-----

Mais delibera esta Câmara Municipal que irá prosseguir com o programa de habitação a custos controlados já em curso, e com contactos com a Cooperativa de habitação com vista a



## CÂMARA MUNICIPAL DE SINES

ACTA N.º 34/2002

Reunião (2002-09-20)

Pág. 3 de 7

analisar e viabilizar novos programas habitacionais que esta se proponha realizar e que se enquadrem nos objectivos da Edilidade em matéria de habitação. -----

Deverá, o promitente comprador, ser notificado do teor da presente deliberação, com excepção do último parágrafo que ao mesmo não diz respeito.” -----

Aprovado, por unanimidade, a presente proposta de deliberação.-----

### **1.3 – TEATRO AO LARGO – Proposta de Estreia de nova Peça de Teatro em Sines:-----**

Presente fax c/ entrada nº 13164 de 17.09.2002, apresentando proposta para nova peça de teatro, um espectáculo sobre o poeta alentejano Manuel da Fonseca.-----

A CMS aprova, por unanimidade, a presente proposta.-----

### **1.4 – LOTEAMENTO DE SANTA CATARINA – Proposta da Sr.ª Vereadora: -----**

Presente processo referente ao Loteamento de Santa Catarina, que inclui proposta de deliberação com o seguinte teor: -----

**“ASSUNTO: LOTEAMENTO DE SANTA CATARINA – OBRAS EXECUTADAS EM DESACORDO COM PROJECTO APROVADO. -----**

Face às alterações verificadas nas obras referentes aos lotes 8 e 10 do Loteamento em epígrafe, foi esta Câmara Municipal confrontada com a necessidade de decidir quanto ao destino a dar às mesmas construções, ou seja, urge decidir pela demolição das construções efectuadas em desacordo com o projecto aprovado ou, ao invés, permitir a sua legalização mediante introdução de medidas correctivas que permitam garantir a manutenção da altura máxima das construções, sendo certo que nos termos da lei a demolição que deverá ser sempre uma medida de última ratio, aplicável apenas em situações limite, em que não é viável qualquer possibilidade de legalização. Mais, tratando-se de construções efectuadas ao abrigo de alvará de loteamento urbano aprovado, necessário se torna também, garantir o respeito pelo princípio da igualdade de tratamento entre todos os proprietários de lotes constituídos. -----

Na tentativa de resolução deste problema, a CMS, consciente da sua complexidade e das suas consequências no normal decurso das obras de todos os proprietários de lotes, decidiu diligenciar no sentido de obter dados concretos e irrefutáveis relativamente ao aumento efectivo da altura das construções nas diversas fases em que cada uma delas se encontram, tendo para o efeito ordenado a realização de levantamento topográfico por equipa experiente e idónea. Assim se justifica o atraso na presente tomada de decisão; no entanto, e ainda que esta Câmara reconheça que uma decisão tardia dificilmente será uma decisão justa, mais reconhece que uma decisão tomada com base em pressupostos não comprovados, nunca será uma decisão justa.-----

Da análise e tratamento dos dados resultantes de tal levantamento topográfico, foi possível apurar o seguinte ( conforme melhor se verifica pela análise do parecer técnico que deverá ficar apenso a esta acta ):------



## CÂMARA MUNICIPAL DE SINES

ACTA N.º 34/2002

Reunião (2002-09-20)

Pág. 4 de 7

- A construção implantada no lote 8 apresenta uma subida relativamente à última laje e sempre com referência ao projecto aprovado de 1.005 m;-----

- A construção implantada no lote 10 apresenta uma subida relativamente à última laje e sempre com referência ao projecto aprovado de 1.26 m.-----

Ambos os proprietários das construções em causa apresentaram propostas de alteração/correção relativamente à cobertura, concluindo-se da sua análise que, quando aplicadas às cotas efectivamente comprovadas em obra pelo levantamento topográfico, obtemos o seguinte resultado.-----

- Relativamente ao lote 8 são adoptadas todas as medidas correctivas possíveis neste ponto da construção verificando-se, ainda assim, um aumento da altura máxima da construção de 30 cm;-----

- No que se refere ao lote 10, e porque esta construção contempla a existência/aproveitamento de sótão e a introdução de cúpula, o aumento verificado na altura máxima da construção é de 76 cm.-----

Considerando os princípios da igualdade e proporcionalidade, a CMS considera inadmissível o aumento preconizado na construção do lote 10, considerando, ao invés, que o valor apresentado pela construção erigida no lote 8 será admissível, tendo em consideração as alegações dos requerentes de que as alterações efectuadas teriam sido determinadas por eventual erro de projecto que, a ser executado, não permitiria o cumprimento do pé-direito livre regulamentar (de notar que a CMS tem vindo a reiterar a posição de que a responsabilidade por erros de projecto deverá sempre e para todos os efeitos ser imputada ao técnico-autor do projecto respectivo e não à CMS que, no âmbito das suas competências em matéria de licenciamento não está obrigada a verificar, em projecto, o cumprimento destas questões, antes as remetendo para a responsabilidade do respectivo técnico-autor e comprovando o seu cumprimento, à posteriori, através das competentes acções de fiscalização. De referir que este tratamento dos projectos em sede de controlo prévio foi, aliás acolhido, pelo recentemente publicado regime jurídico da urbanização e edificação.)-----

Assim, ponderados todos os interesses e, tendo sempre em atenção, que a rígida exigência de cumprimento integral dos projectos aprovados conduziria, em bom rigor, à demolição de todas as construções existentes, uma vez que todas elas estariam em desacordo com o projecto aprovado (ainda que não seja comparável a dimensão das alterações introduzidas nas construções dos lotes 6 e 7 relativamente às dos lotes 8 e 10).-----

Pelo exposto considera esta Câmara Municipal que, estando em causa diversos interesses particulares, é razoável admitir-se uma tolerância de 30 cm na altura máxima de todas as construções, adoptadas que sejam determinadas medidas correctivas, sem que daí resulte grave prejuízo para o interesse público, atenta a escassa relevância urbanística em que, na prática, se traduzirá tal tolerância.-----

Assim, e analisando por lote deverão ser obrigatoriamente acatadas as seguintes medidas:-----



## CÂMARA MUNICIPAL DE SINES

ACTA N.º 34/2002

Reunião (2002-09-20)

Pág. 5 de 7

### LOTE 8

- 1) O proprietário do Lote 8 deverá entregar projecto de arquitectura de alterações tendo por base o levantamento topográfico fornecido pela Câmara;-----
- 2) O projecto de arquitectura de alterações deverá apresentar nas peças desenhadas o projecto de arquitectura aprovado (amarelo) e o projecto alterado (vermelho) com base nas cotas identificadas em obra pelo levantamento (de salientar que as cotas altimétricas das lajes, no levantamento topográfico, reportam-se ao tosco);-----
- 3) A solução da cobertura (sem aproveitamento de sótão), no projecto de arquitectura de alterações, a apresentar deverá ainda observar:-----
  - a) A redução ao máximo do impacto provocado pela alteração altimétrica das cotas das lajes dos pisos face ao projecto de arquitectura aprovado;-----
  - b) A manutenção, ao máximo, do valor da altura máxima da construção apresentado no projecto de arquitectura aprovado com uma tolerância nunca superior a 30 cm.;-----
  - c) O valor da sobreelevação da cobertura (testa) acima da última laje não deverá exceder os 25 cm. regulamentares;-----
  - d) Deverão ser mantidas as inclinações das águas da cobertura do projecto de arquitectura aprovado;-----
  - e) A platibanda deverá ser reduzida/ retirada por forma a garantir o valor da altura máxima da construção do projecto de arquitectura aprovado;-----
  - f) O projecto de arquitectura de alterações deverá ser instruído com planta de implantação desenhada sobre levantamento topográfico à escala 1:200 ou superior, incluindo o arruamento de acesso conforme a alínea a) do ponto 3 do Artigo 11º da Portaria n.º 1110/01 de 19 de Setembro.-----

### LOTE 10

- 1) O proprietário do Lote 10 deverá entregar projecto de arquitectura de alterações tendo por base o levantamento topográfico fornecido pela Câmara;-----
- 2) O projecto de arquitectura de alterações deverá apresentar nas peças desenhadas o projecto de arquitectura aprovado (amarelo) e o projecto alterado (vermelho) com base nas cotas identificadas em obra pelo levantamento (de salientar que as cotas altimétricas das lajes, no levantamento topográfico, reportam-se ao tosco);-----
- 3) A solução da cobertura, no projecto de arquitectura de alterações, a apresentar deverá ainda observar:-----
  - a) A eliminação do aproveitamento do sótão com a adopção de solução, para a cobertura, idêntica à do Lote 8;-----
  - b) A redução ao máximo do impacto provocado pela alteração altimétrica das cotas das lajes dos pisos, face ao projecto de arquitectura aprovado;-----
  - c) A manutenção, ao máximo, do valor da altura máxima da construção apresentado no projecto de arquitectura aprovado com uma tolerância nunca superior a 30 cm.;-----
  - d) O valor da sobreelevação da cobertura (testa) acima da última laje não deverá exceder os 25 cm. regulamentares;-----



## CÂMARA MUNICIPAL DE SINES

ACTA N.º 34/2002

Reunião (2002-09-20)

Pág. 6 de 7

- e) A platibanda deverá ser reduzida/ retirada por forma a garantir o valor da altura máxima da construção do projecto de arquitectura aprovado;-----
- f) O projecto de arquitectura de alterações deverá ser instruído com planta de implantação desenhada sobre levantamento topográfico à escala 1:200 ou superior, incluindo o arruamento de acesso conforme a alínea a) do ponto 3 do Artigo 11º da Portaria n.º 1110/01 de 19 de Setembro;-----
- 4) A redução do impacto volumétrico da construção, face ao descrito, poderá eventualmente obrigar à demolição da laje do tecto do 2º piso (pavimento do sótão).-----

### Lote 9

Deverá adoptar o procedimento previsto para o lote 10.-----

### Lote 7

Tendo em atenção que esta construção se encontra já ao nível da última laje ( sótão ) não é possível aos seus proprietários beneficiar desta tolerância de 30 cm distribuída pelos vários pisos, pelo que, e a título de excepção, se admitirá tal tolerância ao nível do pé-direito livre do sótão, devendo para o efeito apresentar o competente projecto de alterações.-----

### Lote 6

Relativamente ao lote 6, a solução seria idêntica à do lote 7, não fora o facto de a respectiva construção já ter subido até ao momento 28 cm, distribuídos pelos vários pisos, pelo que não será neste caso admitida qualquer tolerância adicional, uma vez que o proprietário da construção já beneficiou da mesma, conforme se pode verificar pelo parecer técnico.-----

No que respeita aos restantes proprietários de lotes, poderão os mesmos optar pela execução do “projecto tipo” previsto para o loteamento ou, em alternativa, optar pela solução preconizada pelos proprietários dos lotes 8 e 10, sendo certo que nesse caso terão que prescindir do sótão e cúpula, bem como adoptar todas as restantes medidas impostas pela CMS na presente deliberação.-----

Refira-se por último que, em caso algum, será admissível solução idêntica à do lote 7, pelo facto de ter sido esta motivada pela circunstância excepcional de a respectiva construção se encontrar à data da presente deliberação em fase de tal modo avançada que não permite a distribuição da tolerância pelos diversos pisos (situação que em mais nenhum caso se verifica), não sendo justo que os seus proprietários se vissem lesados nos seus legítimos direitos, nomeadamente de igualdade de tratamento, pelo facto de terem avançado com a construção em conformidade com o projecto aprovado.-----



## CÂMARA MUNICIPAL DE SINES

ACTA N.º 34/2002

Reunião (2002-09-20)

Pág. 7 de 7

**Nota:** De todos os estudos e pareceres técnicos relevantes para a presente deliberação deverá ficar o original apenso à acta, devendo ser tiradas cópias para todos os processos de licenciamento dos lotes referidos nesta mesma deliberação.”-----

Mereceu, por maioria, com a abstenção dos Srs. Vereadores Idalino, Braz e Vinagre pelas razões anteriormente invocadas para este processo, a seguinte deliberação: “Aprovada a presente proposta de deliberação.”-----

Comunique-se a todos os proprietários dos lotes, cujo processo de licenciamento já tenha dado entrada na CMS.-----

Comunique-se também ao técnico-autor do projecto tipo, para que tenha conhecimento e possa informar os restantes proprietários de lotes que ainda não tenham o projecto a licenciamento.-----

### 1.5 – CRISTINA PIDWELL TAVARES – Transladação: -----

Presente doc. de Expediente Público do Sr. Presidente, informando que pretende fazer a transladação dos restos mortais do poeta Al Berto (seu irmão), para o cemitério de Sines, para sepultura perpétua. -----

Deliberado, por unanimidade, aprovar a proposta da família do Al Berto. Aos serviços para averiguar a melhor localização possível. -----

### IV – ENCERRAMENTO: -----

E, não havendo mais assuntos a tratar, o Exmº. Sr. Presidente declarou encerrada a reunião. Eram 19:15 horas. -----

E eu, \_\_\_\_\_, Lúcia Maria Silvestre Afonso de Magalhães, Chefe de Divisão de Administração Geral, que lavrei a presente acta, a subscrevo. -----

O Presidente,

\_\_\_\_\_