



cmvrsa

Programa 1º Direito

## Estratégia Local de Habitação de VRSA

*Opacidade/ Transparência,  
(I)/Legalidade  
Especulação Imobiliária/ Direito à Habitação*

**#01**

**TRANSPARÊNCIA**

# #01 AGREGADOS FAMILIARES IDENTIFICADOS

## Situações de Carência Habitacional Identificadas na ELH VRSA



Agregados



Indivíduos

| Condições Habitacionais Indignas - Total | 812 | 2121 |
|--|-----|------|
| Precariedade                             | 177 | 468  |
| Insalubridade e Insegurança              | 560 | 1365 |
| Sobrelotação                             | 62  | 261  |
| Inadequação                              | 13  | 27   |
| Sem Enquadramento no 1ºDto               | 42  | 129  |

# #01 CRONOGRAMA ELH VRSA



# Aprovação da ELHVRSA em RC ( em cumprimento do nº1 do artigo 2º da Portaria nº230/2018 de 17 de agosto, na redação atual), com as abstenções dos vereadores do PSD, a **25 de julho de 2022;**

# Aprovação da ELHVRSA em AM ( em cumprimento do nº1 do artigo 2º da Portaria nº230/2018 de 17 de agosto, na redação atual), por unanimidade, a **29 de julho de 2022;**

# #01 CRONOGRAMA ELH VRSA



# Aprovação formal da ELHVRSa pelo IHRU.I.P., a **25 de agosto de 2022;**

# Assinatura do Acordo de Colaboração entre o IHRU.I.P e o Município de Vila Real de Santo António, no âmbito da ELHVRSa para iniciar a operacionalização ( em cumprimento do artigo 2º do artigo 65º do DL37/2018, de 4 de junho na redação atual), a **28 de setembro de 2022;**

# #01 CRONOGRAMA ELH VRSA



# Aprovação da 1ª Atualização da ELHVRSA em RC ( em cumprimento do nº1 do artigo 2º da Portaria nº230/2018 de 17 de agosto, na redação atual), a **06 de dezembro de 2022;**

# Aprovação da 1ª Atualização da ELHVRSA em AM ( em cumprimento do nº1 do artigo 2º da Portaria nº230/2018 de 17 de agosto, na redação atual), a **12 de dezembro de 2022;**

# #02 LEGALIDADE

## #02 LEGALIDADE: VISTO PRÉVIO DO TRIBUNAL DE CONTAS



Nos termos da alínea g) do n.º 1 do artigo 47.º da Lei n.º 98/97, de 26 de Agosto, na sua atual redação, que aprova a Lei de Organização e Processo do Tribunal de Contas, “**os contratos e demais instrumentos jurídicos que tenham por objeto** a prestação de serviços de elaboração e revisão de projeto, fiscalização de obra, empreitada ou concessão destinada à promoção, **reabilitação e aquisição de imóveis para habitação acessível ou pública** ou o alojamento estudantil, bem como a aquisição de unidades de participação em fundos especiais de investimento imobiliário para promoção pública de habitação,” ficam **ISENTOS** de fiscalização prévia por parte do Tribunal de Contas.



**#03**

**DIREITO À HABITAÇÃO**

## #03 AQUISIÇÃO DE 70 FOGOS



**# EDÍFICIO BELAVISTA, FOZ GUADIANA E LUZ DO GUADIANA**



## #03 AQUISIÇÃO DOS 70 FOGOS



# Aprovação em Reunião de Câmara, ( em cumprimento do nº1 do artigo 2º da Portaria nº230/2018 de 17 de agosto, na redação atual), com as abstenções dos vereadores do PSD, a **06 de dezembro de 2022**, a aquisição de:

- . 15 frações no Edifício Foz do Guadiana;
- . 27 frações no Edifício Luz do Guadiana;
- . 28 frações no Edifício Bela Vista;

# #03 AQUISIÇÃO DOS 70 FOGOS



# Aprovação, por **unanimidade**, em Assembleia Municipal, a **12 de dezembro de 2022**, a aquisição de:

- . 15 frações no Edifício Foz do Guadiana;
- . 27 frações no Edifício Luz do Guadiana;
- . 28 frações no Edifício Bela Vista;

## #03 AQUISIÇÃO DOS 70 FOGOS



# Na Reunião de Câmara de 23 de dezembro de 2022, um dos Vereadores do PSD, pediu acesso a informação sobre o processo, tendo-lhe sido **disponibilizado de imediato todo o dossier de avaliação para consulta.**

**#04**

**VALOR DE AQUISIÇÃO**

# #04 VALOR DE AQUISIÇÃO



|   | VALOR MERCADO<br>€/M <sup>2</sup> | AVALIAÇÃO EMPRESA ESPECIALIZADA<br>€/M <sup>2</sup> | VALOR IHRU<br>€/M <sup>2</sup> | VALOR COMPRA<br>€/M <sup>2</sup> | VALOR COMPRA TOTAL |                                      |
|---|-----------------------------------|---|--------------------------------|----------------------------------|--------------------|--------------------------------------|
| EDIFÍCIO <b>FOZ DO GUADIANA</b><br>15 FRAÇÕES | 2.018,00€                         | <b>1.538,33€</b>                                    | 2.081,00€                      | <b>1.184,23€</b>                 | 1.822.652,90€      | <b>HIPOGES</b><br>5.833.707,30€      |
| EDIFÍCIO <b>BELAVISTA</b><br>28 FRAÇÕES       | 2.018,00€                         | <b>1.399,29€</b>                                    | 2.081,00€                      | <b>1.290,23€</b>                 | 4.061.054,49€      |                                      |
| EDIFÍCIO <b>LUZ DO GUADIANA</b><br>27 FRAÇÕES | 2.018,00€                         | <b>1.518,89€</b>                                    | 2.081,00€                      | <b>1.148,67€</b>                 | 2.983.563,00€      | <b>WHITE STAR</b><br>2.983.563,00€   |
|   |                                   |   |                                |                                  |                    | <b>TOTAL</b><br><b>8.867.270,39€</b> |



# #04 VALOR DE AQUISIÇÃO

|   | AVALIAÇÃO<br>EMPRESA<br>ESPECIALIZADA<br>€/M <sup>2</sup> | VALOR<br>COMPRA<br>€/M <sup>2</sup> |
|---|---|-------------------------------------|
| EDIFÍCIO<br><b>FOZ DO GUADIANA</b><br>15 FRAÇÕES  | <b>1.538,33€</b>  | <b>1.184,23€</b>                    |
| EDIFÍCIO<br><b>BELAVISTA</b><br>28 FRAÇÕES        | <b>1.399,29€</b>  | <b>1.290,23€</b>                    |
| EDIFÍCIO <b>LUZ DO<br/>GUADIANA</b><br>27 FRAÇÕES | <b>1.518,89€</b>  | <b>1.148,67€</b>                    |

**-23%**

**-8%**

**-24%**

**VALOR DE  
COMPRA  
FACE AO  
VALOR DA  
AVALIAÇÃO**

## #04 “VALOR DE AQUISIÇÃO”

|   | VALOR<br>IHRU<br>€/ M <sup>2</sup> | VALOR<br>COMPRA<br>€/ M <sup>2</sup> |
|---|------------------------------------|--------------------------------------|
| EDIFÍCIO<br><b>FOZ DO GUADIANA</b><br>15 FRAÇÕES  | 2.081,00€                          | 1.184,23€                            |
| EDIFÍCIO<br><b>BELAVISTA</b><br>28 FRAÇÕES        | 2.081,00€                          | 1.290,23€                            |
| EDIFÍCIO <b>LUZ DO<br/>GUADIANA</b><br>27 FRAÇÕES | 2.081,00€                          | 1.148,67€                            |

**-43%**

**-38%**

**-45%**

**VALOR DE COMPRA  
FACE AO  
VALOR MÁXIMO  
PERMITIDO PELO IRHU  
NO ÂMBITO DO PRR**

# #04 VALOR DE AQUISIÇÃO

|   | VALOR MERCADO          | AVALIAÇÃO<br>EMPRESA ESPECIALIZADA | VALOR<br>IHRU          | VALOR COMPRA          |
|---|------------------------|------------------------------------|------------------------|-----------------------|
| EDIFÍCIO<br><b>FOZ DO GUADIANA</b><br>15 FRAÇÕES - €/m <sup>2</sup> | 2 018,00 €             | 1 538,33 €                         | 2 081,00 €             | 1 184,23 €            |
| <b>1539,11 m<sup>2</sup></b>  | <b>3 105 923,98 €</b>  | <b>2 367 659,09 €</b>              | <b>3 202 887,91 €</b>  | <b>1 822 660,24 €</b> |
| EDIFÍCIO<br><b>BELAVISTA</b><br>28 FRAÇÕES - m <sup>2</sup>         | 2 018,00 €             | 1 399,29 €                         | 2 081,00 €             | 1 290,23 €            |
| <b>3147,54 m<sup>2</sup></b>  | <b>6 351 735,72 €</b>  | <b>4 404 321,25 €</b>              | <b>6 550 030,74 €</b>  | <b>4 061 050,53 €</b> |
| EDIFÍCIO <b>LUZ DO<br/>GUADIANA</b><br>27 FRAÇÕES - m <sup>2</sup>  | 2 018,00 €             | 1 518,89 €                         | 2 081,00 €             | 1 148,67 €            |
| <b>2597,41 m<sup>2</sup></b>  | <b>5 241 573,38 €</b>  | <b>3 945 180,07 €</b>              | <b>5 405 210,21 €</b>  | <b>2 983 566,94 €</b> |
| <b>Valor TOTAL</b>  | <b>14 699 233,08 €</b> | <b>10 717 160,41 €</b>             | <b>15 158 128,86 €</b> | <b>8 867 277,94 €</b> |

# # CONSIDERAÇÕES FINAIS



- # A ELHVRSA, foi **validada** em vários momentos pelos órgãos da autarquia;
- # O Acordo de Colaboração com o IHRU foi **elaborado em conformidade** com a legislação e de forma transparente;
- # Os processos são **isentos** de intervenção do Tribunal de Contas;
- # A aquisição foi feita em condições **abaixo do preço** de mercado;

**ELHVRSA= Transparência = Legalidade = Direito à Habitação**

# # OPACIDADE E ILEGALIDADE



Conservatória do Registo Predial de Castro Marim.

OFICIOSO

OF. de 2013/11/26 2013/11/26 11:48:28 - Autorização de Utilização

Nº AUTORIZAÇÃO : 14/2011

DATA AUTORIZAÇÃO : 2011/01/27

ENTIDADE EMISSORA : CÂMARA MUNICIPAL

O(A) Conservador(a)  
Maria Teresa Ribeiro Cardoso

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

AP. 13 de 2007/11/13 - Aquisição

CAUSA : Permuta

SUJEITO(S) ATIVO(S):

\*\* UNIFARO - UNIÃO DE COOPERATIVAS DE HABITAÇÃO DE FARO, UCRL

Sede: Praça da Paz, Lote B

Localidade: Faro

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

\*\* MUNICÍPIO DE VILA REAL DE SANTO ANTÓNIO

Sede: Praça Marquês de Pombal

Localidade: Vila Real de Santo António

Clausula de reversão do prédio e de todas as benfeitorias nele operadas, sem direito a qualquer tipo de indemnização, no caso de incumprimento das condições da permuta.

Clausula de reversão do prédio e de todas as benfeitorias nele operadas, sem direito a qualquer tipo de indemnização, no caso de incumprimento das condições da permuta.

VRSA, SOCIEDADE DE GESTÃO URBANA, EM S.A.  
RUA JORNAL DO ALGARVE, 65  
8900-315 VILA REAL DE SANTO ANTÓNIO C.A.E.: 74140 N.I.F.: 508160570  
Mat. 508160570 de 2007.05.30 em VILA REAL STº AN Cap.: EUR 1181000



## ACTAS

### ACTA Nº. 4

Ao dia 17 de Outubro de 2007, pelas 10 horas, reuniu em Vila Real de Santo António, na respectiva sede social, sita na Rua Jornal do Algarve, n.º. 65, freguesia e concelho de Vila Real de Santo António a Assembleia Geral Universal da Sociedade Comercial Anónima “ Sociedade de Gestão Urbana, EM, pessoa colectiva n.º. 508 160 570, matriculada na Conservatória do Registo Comercial de Vila Real de Santo António, sob o n.º. 508 160 570, com o Capital Social realizado de 1.181.000,00 Euros, encontrando-se presente o seu único accionista, o Município de Vila Real de Santo António, representado pelo seu vice presidente José Carlos Costa Barros.

Foi dada palavra ao Presidente do Conselho de Administração, que propôs à assembleia a aquisição de 40 fogos de habitação a custos controlados, localizados na freguesia de Monte Gordo, concelho de Vila Real de Santo António, pelo valor de 2.718.500,00€ (Dois milhões setecentos e dezoito mil e quinhentos euros).

Foi também sugerido, pelo Presidente do Conselho de Administração, que esta aquisição deveria ser realizada com recurso a um financiamento bancário, pelo prazo de 15 anos, pelo mesmo montante.

# # OPACIDADE E ILEGALIDADE

Fl. 70  
div 108

20/2007

Escritura de Permuta de prédio urbano sito na Avenida da Catalunha, Freguesia de Monte Gordo, por construção de infra-estruturas desportivas e urbanísticas, com a UNIFARO - União de Cooperativas de Habitação de Faro, UCRL, pelo valor de 3.550.000,00 €.

Aos dois dias do mês de Maio do ano dois mil e sete, nesta cidade de Vila Real de Santo António, no edifício da Câmara Municipal de Vila Real de Santo António, perante mim, Ana Rita Sequeira Martins Alves Pereira de Almeida Costa, Directora do Departamento de Administração e Finanças em regime de substituição da mesma Câmara Municipal e seu Notário Privativo, nos termos legais, compareceram:

Como Primeiro Outorgante o Senhor Luís Filipe Soromenho Gomes, casado, natural da Freguesia de Santiago, Concelho de Tavira, residente na Freguesia e Concelho de Vila Real de Santo António, na qualidade de Presidente da Câmara Municipal de Vila Real de Santo António e em representação do Município de Vila Real de Santo António, pessoa colectiva de direito público com o número 506833224, conforme poderes que lhe são conferidos pelo disposto na alínea a) do número 1 do artigo 68.º da Lei número 169/99, de 18 de Setembro, com as alterações introduzidas pela Lei 5-A/2002, de onze de Fevereiro, ora avante designado por Município.

----- - Que a UNIFARO, em troca, dá os bens futuros correspondentes a um Pavilhão Gimnodesportivo, construído no PRÉDIO DOIS, com a área de implantação de quatro mil duzentos e

----- - Que no caso de incumprimento das condições da permuta, o terreno reverterá para o Município com todas as benfeitorias nele operadas sem direito a qualquer tipo de indemnização;-----

---

**MUITO OBRIGADO**

6ª Comissão Permanente da AR: Comissão de Economia, Obras Públicas,  
Planeamento e Habitação, 26 de abril de 2023