

**Exm.º Senhor  
Presidente da Câmara  
Municipal de Sines**

C/ conhecimento:

- **Vereadores**
- **Assembleia Municipal**

Sines, 28 de Janeiro de 2013

**Assunto:** Elaboração de Plano de Pormenor de Reabilitação Urbana de Santa Catarina – Aviso nº 320/2013, publicado no DR, 2ª Série, de 7 de Janeiro de 2013.

Senhor Presidente,

Tendo sido publicado o aviso acima referenciado, conferindo aos interessados a faculdade de se pronunciarem sobre o mesmo e de apresentarem sugestões, vem o signatário, por si e em representação da Sociedade de Urbanização da Quinta de Santa Catarina, Ld.ª, dizer o seguinte:

1 – A área de intervenção do plano de pormenor foi objecto de loteamento a que se refere o alvará nº 2/ 94 de 13 de Setembro de 1994.

2 – Para satisfação de meros interesses privados – do proprietário dos lotes 14 e 15 – foi a Sociedade de Urbanização pressionada, pela Câmara Municipal de Sines, para introduzir alterações ao loteamento que se consubstanciaram na permuta de parcelas entre a Sociedade e o Município – *Escritura de Permuta de Duas Parcelas de terreno entre a Câmara Municipal de Sines e a Sociedade de Urbanização de Santa Catarina, Ldª em 9 de Outubro de 2001 rectificada no dia 31 de Outubro de 2003 pela Escritura nº 80/2003- Escritura de Rectificação à Número Cento e Oito*



*Barra Dois Mil e Um de Nove de Outubro* - realizada no Notariado Privativo da Câmara Municipal de Sines.

3 – Aprovadas as alterações à operação de Loteamento – reunião de 04.04.2001 - tentou a Sociedade proceder ao registo das alterações, o que se revelou impossível por falta de registo, pelo Município, das alterações decorrentes da permuta de parcelas acima referida, registo que apenas teve lugar em momento posterior.

Registo mal efectuado em que aos terrenos recebidos pela Sociedade foi erradamente atribuída capacidade edificatória com prejuízo para esta Sociedade em termos de IMI, sendo que o beneficiado por essa irregularidade cometida pelo Município é ele próprio.

A Câmara recusa, na prática, anular essa cobrança ilegítima de IMI apesar de ter em reunião de Câmara, após solicitação desta Sociedade, dado uma resposta positiva à pretensão de anular essa ilegítima cobrança de IMI. Passados dois anos foi incapaz de concretizar essa decisão.

Caso para concluir que neste particular a Câmara utiliza sempre dois pesos e duas medidas: quando se trata de prejudicar a Sociedade mostra um empenho que rivaliza com o que manifesta quando se trata de salvaguardar os interesses de outros.

4 – Destinando-se a permuta a permitir afastar os lotes 14 e 15 da falésia - dando resposta positiva aos objectivos perseguidos através de uma acção judicial interposta pelos seus proprietários contra a Sociedade e a que os tribunais não reconheceram qualquer mérito - deixando uma faixa de domínio público municipal entre o lote e a falésia, veio a Câmara, posteriormente, a permitir o início e desenvolvimento de construção no referido lote e abrangendo a faixa do domínio público em causa, bem como uma volumetria absolutamente incompatível com o alvará de loteamento.

5 – Estes factos deram origem em primeiro lugar a um alerta da Câmara por esta Sociedade – fax ao Snr Presidente de 05 .Março de 2008 apenas respondido por



ofício de 29 de Janeiro de 2009 - e face ao seu mutismo/imobilismo a uma justa queixa ao Ministério Público, em defesa do interesse público.

Dessa nossa queixa resultou um processo crime, ainda pendente, aliás referido na acta nº 28/2011, de 20 de Outubro de 2011, pretendendo-se com o procedimento de elaboração do plano de pormenor regularizar a situação do lote 15, único aspecto que preocupa os órgãos do Município e que justifica este procedimento.

A autarquia pretende, por esta via, evitar que seja cumprida a demolição do lote 15 e a reposição do terreno tal como estava antes da construção, conforme o que conta de comunicação feita pelo Tribunal Administrativo e Fiscal de Beja a essa Câmara.

A Sociedade sabe que o levantamento topográfico mandado efectuar pela Câmara levanta os lotes na sua configuração actual e as actuais implantações um passo necessário para dessa maneira legitimá-las.

6 – Na verdade, se estivesse em causa a regularização dos registos referentes aos restantes lotes, cujos proprietários estão de boa-fé e em nada contribuíram para as irregularidades em causa, bastaria contactar a Sociedade de Urbanização para, sem necessidade de mais procedimentos e de comum acordo se proceder a essa regularização, que interessa a todos os proprietários e à sociedade loteadora, que nada beneficiam com a situação criada.

7 – Porém, porque não é o interesse da generalidade dos proprietários, nem o interesse público, que a Câmara pretende salvaguardar, consigna na acta acima identificada (28/2011) o falso pretexto da impossibilidade de acordo ou de proposta que possa partir do loteador – afirmação que consta da deliberação sem que o signatário ou a Sociedade de Urbanização tenham sido alguma vez contactados para o efeito – e alegadas desconformidades de implantação que, pasme-se, se referem aos lotes 1 e 2 cuja implantação a Câmara questiona (!!!) treze anos depois de emitida a licença de utilização e sem que alguma vez tenha contactado a sociedade sobre esta questão.

8 – Contrariamente ao afirmado na acta 28/2011, a Sociedade está e sempre esteve interessada na resolução dos problemas de registo dos lotes pertencentes aos



proprietários, que não têm culpa, sendo apenas vítimas, dos abusos dos órgãos do Município e dos proprietários dos lotes 14 e 15. A Sociedade tem acumulado avultados custos e prejuízos ao longo de mais de uma década em que a sua actividade tem sido impedida pela conjugação das actuações da Câmara com a dos proprietários dos Lotes 14 e 15.

9 – A prova inequívoca de que é a Câmara que não pretende qualquer acordo nem resolver aquilo que merece ser resolvido está na absoluta falta de referência à carta do signatário, enviada em 17 do 06 2012, que não teve resposta nem se mostra junta ao processo a que respeita – o do plano de pormenor – visando sonegar informação aos interessados que consultem o processo (junta-se cópia)! Da mesma forma que quer quando deliberou em 2011 quer agora em 2012 nunca informou a Sociedade de Urbanização que essa Câmara trata como uma sociedade não existente.

10 – O crime urbanístico relativo ao lote 15 é que não deve e não pode ser branqueado, como se tudo estivesse de acordo com o loteamento, a lei e o interesse público, desde o início! Curiosamente na fundamentação para o interesse público na realização do Plano de Pormenor não se encontra qualquer referência à construção da moradia no lote 15 e à sua implantação. Será que a Câmara não leu o relatório da IGAL elaborado no seguimento da nossa queixa ao Ministério Público?

11 – A Sociedade mantém a disponibilidade para ser parte da solução do problema, visando resolver as dificuldades dos proprietários que não têm responsabilidades na situação existente e que nada têm a ver com a construção do lote 15 em absoluta desconformidade com os parâmetros aprovados para o loteamento.

12 – Contudo, não podem aceitar-se outras responsabilidades, nomeadamente referentes às infra-estruturas, há muito recebidas pelo Município, com libertação das garantias bancárias. Em 2007 ocorreu a última reunião entre a Sociedade e a Câmara em que mais uma vez ficou clara a responsabilidade que cabe a cada uma das partes.



13 – Não aceitamos a realização do Plano de Pormenor para a área abrangida pelo alvará de loteamento cuja posse é desta sociedade, por entendermos que não existe interesse público na sua realização, apenas existindo interesses particulares. Neste caso existem interesses particulares que podem e devem ser acautelados e protegidos e outros ilegais que não podem ser protegidos de nenhuma forma. Considerarmos que estamos perante uma intervenção pública sem fundamentação que configura uma forma original de expropriação sem justa causa, sendo que, cúmulo dos absurdos, em vez de se indemnizar o expropriado, se pretende que seja o expropriado a disponibilizar os seus bens para ajudar a pagar os custos que essa expropriação ilegal acarretará, conforme se pode ler na fundamentação para a decisão.

Assim, solicitamos a V.<sup>a</sup> Ex.<sup>a</sup> se digne informar como pretende repor a legalidade, com salvaguarda dos interesses dos proprietários que não foram beneficiários de licenciamentos ilegais e da sociedade loteadora, e que se digne mandar revogar as decisões que determinaram a elaboração do referido plano de pormenor.

Manifestamos a nossa disponibilidade para em conjunto com a participação dos moradores e sem o exercício dos poderes de veto por parte de alguns resolvermos os problemas de todos os moradores, que na sua essência são fáceis de ultrapassar com o registo da alteração ao alvará aprovada por essa autarquia.

Com os melhores cumprimentos,

José Carlos dos Santos Guinote

Sócio-gerente da Sociedade de Urbanização da Quinta de Santa Catarina.



Exm.º Senhor  
Presidente da Câmara Municipal de Sines  
Largo Ramos da Costa  
7520- 159  
SINES

C/ conhecimento:

- Vereadores
- Assembleia Municipal

**Assunto:** Elaboração de Plano de Pormenor de Reabilitação Urbana de Santa Catarina

Senhor Presidente,

Recebeu o signatário, na sua residência, uma carta datada de 18 de Maio p.p. mas com registo de saída apenas a 22 do mesmo mês e efectivamente recebida apenas em 4 do corrente mês, dirigida ao "Condomínio...", dando conta de ter sido deliberada, no já longínquo dia 20 de Outubro de 2011, a elaboração do plano de pormenor em referência.

Constando dessa epístola um conjunto de inverdades ou incorrecções, bem como uma velada ameaça a uma singular e estranha forma de expropriação, vem o signatário, em representação da Sociedade de Urbanização da Quinta de Santa Catarina, solicitar os seguintes esclarecimentos:

1 – Quais as divergências detectadas pelo IGP e em levantamento topográfico, que a Sociedade desconhece e que nunca lhe foram comunicados (sendo certo que a Sociedade tem levantamentos, efectuados pela empresa Fabre dos Reis, que são inquestionáveis do ponto de vista do seu rigôr técnico e de que, naturalmente, demos conhecimento a essa autarquia)?

2 - Com que legitimidade se fala na impossibilidade de obter uma solução consensual, se a Sociedade nunca foi contactada nesse sentido?

3 – Quais as responsabilidades do loteador a que este deve fazer face, uma vez que a impossibilidade inicial de registo do novo alvará de loteamento resultou da falta de registo pelo município das parcelas permutadas, no âmbito de acordo imposto por este e no interesse exclusivo dum dos proprietários?

4 – Com base em que procedimento, e com que legalidade, serão os lotes na posse da sociedade loteadora afectos a essas e outras responsabilidades – que não se reconhecem por as infraestruturas, há muito, terem sido na sua grande maioria executadas e recebidas pelo município, tendo relativamente a todas essas decorrido e terminado à muito o prazo de garantia ?

5 – Existe, como é do vosso conhecimento, uma garantia bancária incondicional e irrevogável a favor do Município de Sines cujo valor corresponde às obras ainda por fazer. Essa garantia custou e custa à Sociedade dezenas de milhares de euros ao longo de duas décadas apenas por vossa exclusiva responsabilidade.

6 - Como é do vosso conhecimento, embora tentem ignorar esse facto, essa garantia pode ser mobilizada logo que o Loteador incumpra nos seus deveres. Ora, o que acontece é que isso não é verdade já que o não registo do alvará resulta das omissões da Câmara e das exigências sem fundamento de dois dos proprietários que a Câmara entretanto resolveu adoptar como suas impedindo o normal desenvolvimento e conclusão da operação.

6 – A Sociedade loteadora e o signatário estão naturalmente interessados na resolução do problema e não pretendem constituir entrave ao exercício de direitos dos proprietários, bem pelo contrário, pretendem ser parte da solução e têm ao longo dos anos feito tudo o que lhes é possível para o possibilitar. Esta, porém, não deve traduzir-se mais uma vez no branqueamento de atropelos (de que o exemplo paradigmático, mas não o único, é a licença atribuída para a construção do lote 15) que, esses sim, têm causado prejuízos a todos os restantes proprietários e particularmente à sociedade que tem sido impedida de exercer os seus direitos com elevadíssimos prejuízos e vê os seus restantes lotes fortemente desvalorizados pelas construções ilegalmente permitidas nos lotes envolventes.

7 – Convidamos V.Ex<sup>as</sup> a enviarem para os moradores e para a Sociedade o Relatório da Inspeção do antigo IGAL para conhecimento por toda a gente das ilegalidades aí praticadas e detectadas.

Assim, solicita a V.<sup>a</sup> Ex.<sup>a</sup> se digne esclarecer as dúvidas suscitadas e o modo como pretende repor a legalidade, com salvaguarda dos interesses dos proprietários que não foram beneficiários de licenciamentos ilegais e da sociedade loteadora. Caso decida avançar com

um comportamento que consideremos ilegal e que configura uma expropriação sem qualquer interesse público avançaremos com a necessária oposição formal.

Com os melhores cumprimentos,

José Carlos dos Santos Guinote

Sócio gerente da Sociedade de Urbanização da Quinta de Santa Catarina





# CORRESPONDÊNCIAS CORREIO REGISTRADO

TALÃO DE ACEITAÇÃO

R



RC 9937 4863 7 PT

ANTES DE PREENCHER LEIA COM ATENÇÃO VEJA AS INSTRUÇÕES NO VERSO

A FORMA MAIS SEGURA DE ENVIAR DOCUMENTOS E OBJECTOS VALIOSOS PORQUE TEM:

- TRATAMENTO ESPECIAL
- CÓDIGO DE BARRAS COM NÚMERO DE IDENTIFICAÇÃO ÚNICO
- CONTROLO INDIVIDUAL
- COBERTURA POR UM SEGURO

## DESTINATÁRIO

NOME

PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL DE LINES

MORADA

LARGO MARCOS DA COSTA

CÓDIGO POSTAL

520-159 SINES

## REMETENTE

NOME

JOSE CARLOS DOS SANTOS GOMES / S.U. H. S. G. A.

MORADA

RUA JACQUES DE BONZAC LINES-1

CÓDIGO POSTAL

7520-224 SINES

- ☒ NACIONAL ☐ INTERNACIONAL ☐ SIMPLES ☒ EM MÃO ☐ PESSOAL
- ☐ CITAÇÃO VIA POSTAL ☐ NOTIFICAÇÃO VIA POSTAL ☐ NOTIFICAÇÃO VIA POSTAL SIMPLES ☐ CITAÇÃO VIA POSTAL 2ª TENTATIVA
- ☐ CORREIO OFICIAL ☐ SIMPLES ☐ SACO MULTI-POSTAL ☐ LIVRO ☐ EM MÃO

## SERVIÇOS ESPECIAIS

- ☒ AVISO DE RECEPÇÃO (AR) ☐ DOMICÍLIO SACO ☐ CONTRA REEMBOLSO (COB)

VALOR DO CONTRA REEMBOLSO

€ 000000,00

VALOR DO SEGURO EXTRA

PESO

DTS

- ☐ SEGURO EXTRA

€ 000000,00

## AVISO ELECTRÓNICO

- ☐ SMS

TELEMÓVEL

0000000000

- ☐ E-MAIL

E-MAIL

IMPORTANTE: CONSERVE ESTE TALÃO, SERÁ NECESSÁRIO EM CASO DE PEDIDO DE INFORMAÇÃO OU RECLAMAÇÃO.

ESTE TALÃO NÃO SERVE DE RECIBO DE PAGAMENTO

AS RECLAMAÇÕES DEVERÃO SER APRESENTADAS NO PRAZO DE 1 ANO PARA O SERVIÇO NACIONAL E 6 MESES PARA O SERVIÇO INTERNACIONAL.

PELA INTERNET OU PELO TELEFONE É POSSÍVEL SABER ONDE SE ENCONTRA O SEU CORREIO REGISTRADO EM DETERMINADO MOMENTO.

www.ctt.pt // LINHA CTT 707 26 26 26  
Dias úteis e sábados das 8h às 22h

A PREENCHER PELOS CORREIOS

