



ASSEMBLEIA MUNICIPAL DE LAGOS

COMISSÃO ESPECIALIZADA PERMANENTE DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO, URBANISMO, REABILITAÇÃO URBANA, OBRAS MUNICIPAIS, GESTÃO DO ESPAÇO PÚBLICO, AMBIENTE E HABITAÇÃO (3.ª COMISSÃO)

DATA: 7-04-2026
HORA: 18H30
LOCAL: Salão Nobre do Edifício dos Antigos Paços do Concelho

CONVOCADOS:

- Ana Margarida Martins (LCF)
- Carlos Fonseca (PS)
- Eduardo Ribeiro (PS)
- José Jácome (PS)
- José Manuel Freire (CDU)
- Margarida Maurício (CHEGA)
- Maria João Caetano (AD)
- Rui Araújo (AD)

CONVIDADOS: - Câmara Municipal de Lagos

PRESENTES:

- Maria João Caetano (AD) - Coordenadora
- Rui Leonardo (LCF) - Secretário
- Carlos Fonseca (PS)
- Eduardo Ribeiro (PS)
- José Jácome (PS)
- Rui Araújo (AD)
- Carlos Carmelino (CHEGA)
- José Manuel Freire (CDU)
- Hugo Pereira - Presidente da Câmara Municipal de Lagos

ORDEM DE TRABALHOS:

- 1 - Petição: "Monte de São Pedro" - reunião com a Câmara Municipal (Dr. Hugo Pereira - Presidente da Câmara Municipal);
- 2 - Habitação Municipal - reunião com a Câmara Municipal (Dr. Hugo Pereira - Presidente da Câmara Municipal);
- 3 - Outros assuntos.

HORA DE INICIO DA REUNIÃO: 18H39

HORA DE ENCERRAMENTO DA REUNIÃO: 21H34

Deliberações:

A Coordenadora, Maria João Caetano (AD), deu as boas-vindas a todos os presentes. A Coordenadora agradeceu a presença do Sr. Presidente da Câmara Municipal, e deu início aos trabalhos, com o primeiro ponto relativo à petição "Monte de São Pedro"

Ponto 1 - Petição "Monte São Pedro".

Informou que já foram ouvidos os peticionários, passando a perguntar sobre algumas das dúvidas relativas ao processo, nomeadamente: informação sobre um eventual alvará do loteamento, que terá sido aprovado pela Câmara Municipal de Lagos em 12



ASSEMBLEIA MUNICIPAL DE LAGOS

COMISSÃO ESPECIALIZADA PERMANENTE DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO, URBANISMO, REABILITAÇÃO URBANA, OBRAS MUNICIPAIS, GESTÃO DO ESPAÇO PÚBLICO, AMBIENTE E HABITAÇÃO (3.ª COMISSÃO)

de agosto de 1986, Processo n.º 7908, e que não foi possível localizar; e sobre o

enquadramento do PDM aplicável à área, da existência de unidade operativa e de condicionantes, em relação à pretensão dos petiçãoários, que pretendem em primeiro lugar, terem contratos individuais de água, e em segundo, querem regularizar o estatuto do local, em termos de arruamentos e infraestruturas, à semelhança de outros loteamentos. Não havendo outras questões foi passada a palavra ao Sr. Presidente da Câmara.

O Sr. Presidente da Câmara explicou que o processo é antigo e extenso e que trás apenas um resumo, disponibilizando o processo para consulta. O processo iniciou-se nos anos oitenta, tendo sido inicialmente promovido como empreendimento turístico pela empresa Imoglo. A Direção-Geral de Turismo acabou por nunca aprovar o empreendimento. Sequentemente o processo foi sempre tratado como empreendimento turístico, quer pela Câmara, quer pelo proprietário Imoglo, que sempre manteve o local restrito, com cancela na entrada e com acesso condicionado.

A empresa promotora terá sido extinta, tendo os moradores criado uma associação de moradores para gerir espaços comuns, infraestruturas internas e o contador de água. As áreas internas (ruas, espaços verdes, condutas) sempre foram tratadas como propriedade privada/comum, não municipal.

O Presidente esclareceu que ao nível do PDM a zona foi classificada como zona rural, por imposição da CCDR, mantendo legitimidade apenas por existir construção prévia. Não existe enquadramento como loteamento urbano e a tipologia de empreendimento turístico nunca foi alterada.

Foi esclarecido que a Câmara apenas instalou um contador geral à entrada do empreendimento. Os contadores individuais existentes nas casas não são do Município, pelo que terão sido instalados pela associação de moradores para efeitos organização de repartição de custos.

A Coordenadora perguntou explicitamente, se esses contadores que estão à entrada das casas, foram instalados pela Câmara.

O Presidente esclareceu que a Câmara instalou apenas um contador à entrada do empreendimento para o abastecimento do mesmo, e não aprovou nem instalou outros contadores no seu interior. Os contadores que existem são dos moradores, para fazerem a repartição do valor entre eles. A gestão durante muito tempo foi feita pela associação de moradores, assumida pela dona Águeda.

Confirmou que existiram várias reuniões com dona Águeda e com vários moradores, incluindo com o petiçãoário, para a Câmara assumir os espaços comuns e a rede de abastecimento interna.

Relativamente às infraestruturas esclareceu, que as redes internas de água e saneamento são privadas e antigas, com mais de 40 anos, pelo que a Câmara não pode assumir a responsabilidade no estado em que estão, sem requalificação prévia.

A Câmara apresentou ao longo dos anos várias propostas, nomeadamente, de a associação de moradores efetuar, em articulação com a Câmara, o levantamento do estado das infraestruturas existentes, e a elaboração e execução de projeto de renovação das redes internas, com partilha de custos entre os moradores e os Município.



ASSEMBLEIA MUNICIPAL DE LAGOS

COMISSÃO ESPECIALIZADA PERMANENTE DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO, URBANISMO, REABILITAÇÃO URBANA, OBRAS MUNICIPAIS, GESTÃO DO ESPAÇO PÚBLICO, AMBIENTE E HABITAÇÃO (3.ª COMISSÃO)

Contudo a associação de moradores teve várias mudanças de liderança e de advogados, existiram alguns conflitos internos entre moradores, dificultando ao tomar

de decisões.

A Câmara forneceu informação jurídica sobre como os moradores poderiam assumir formalmente a propriedade das partes comuns, dada a extinção da empresa promotora, indicando que deveriam efetuar usucapião.

Mais recentemente, um investidor adquiriu o antigo equipamento turístico e apresentou um PIP para restaurante e pequeno alojamento turístico. A Câmara condicionou a aprovação à comparticipação nas infraestruturas, mas a associação de moradores opôs-se ao projeto.

Apesar da ausência de acordo dos moradores, o Sr. Presidente indicou que o município requalificou ligações de esgoto na zona envolvente (ligações exteriores ao empreendimento), criou novas ligações para as casas na parte traseira do empreendimento e melhorou o abastecimento de água na entrada do empreendimento.

Os serviços jurídicos da Câmara indicaram, a 24 de outubro de 2023, que os proprietários poderiam proceder a uma escritura de justificação notarial das partes comuns do empreendimento, invocando usucapião. Depois de uma ação de requalificação, poderia ser assinado um contrato de urbanização; quando a legitimidade estivesse salvaguardada e o projeto fosse apresentado, a Câmara assumiria uma parte do valor, o tal investidor assumiria a outra parte do valor e os moradores assumiriam outra. Com a requalificação de todas aquelas infraestruturas, o empreendimento poderia passar a ter a designação de urbanização, e cada um poderia ter o sistema de abastecimento de água e de esgoto à porta.

O Sr. José Jácome (PS) sugeriu que uma forma de solucionar o problema, seria a Câmara efetuar a posse administrativa, dado que o promotor Imoglo já foi dissolvido e que os terrenos comuns não têm número de registo predial.

O Sr. Presidente referiu que o PDM não permite a conversão do solo em urbano e que já houve um projeto de infraestruturas da associação de moradores, que apresentaram à Câmara em 2013, mas era necessário atualizá-lo e nunca terá sido concretizado.

Sendo questionado sobre a impossibilidade de ser aplicável o usucapião, por não existir artigo matricial, o Sr. Presidente, referiu que o jurídico da Câmara validou essa opção e que nunca foi considerada inviável pelos moradores, pelo que a considera aplicável.

A Câmara mantém disponibilidade para apoiar a regularização, mas dependente da organização e consenso dos moradores. Sem levantamento, projeto e acordo formal, não é possível instalar contadores individuais nem assumir infraestruturas privadas degradadas.

A Câmara ficou de informar sobre:

- os processos de regularização dos casos idênticos na Meia Praia e respetiva solução jurídica/técnica;
- confirmação sobre se os compradores do imóvel do pequeno alojamento turístico também adquiriram o outro imóvel da portaria;
- esclarecimento sobre o alvará de loteamento n.º 7908, de 12 de agosto de 1986.



ASSEMBLEIA MUNICIPAL DE LAGOS

COMISSÃO ESPECIALIZADA PERMANENTE DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO, URBANISMO, REABILITAÇÃO URBANA, OBRAS MUNICIPAIS, GESTÃO DO ESPAÇO PÚBLICO, AMBIENTE E HABITAÇÃO (3.ª COMISSÃO)

Ponto 2 - Habitação Municipal.

O Sr. Presidente informou que, relativamente aquisições de imóveis pela Câmara Municipal foram comprados dois apartamentos, um na CHESGAL e um no Centro Histórico, que disponibilizou para aluguer a custos controlados.

Seguidamente fez o ponto de situação das Empreitadas de Habitação:

- Cerca do Cemitério - 12 fogos: valor do contrato de cerca de 1,5 M€, está cerca 35 % executado, com o prazo previsto a 19 maio 2026, mas com dúvidas sobre cumprimento, dado que a empresa está com dificuldade em cumprir a execução;
- Barão de São João - 6 fogos: valor: 807.500 € + IVA, executado cerca de 60%, prazo previsto 28 agosto 2026, mas a empresa tem histórico de atrasos;
- Bensafrim - 14 fogos (regime de Concessão de Construção): valor: 2,35 M€ + IVA, baseado no estudo prévio aprovado em setembro 2024, o concurso foi aberto apenas em 2025 por falta de garantia de financiamento. Neste momento o projeto de execução está em curso com base no estudo prévio, mas a execução está suspensa, para análise;
- Chinicato - 24 fogos (regime de Concessão de Construção): estudo prévio aprovado em 19 de junho 2024, foi adjudicado à Nobislux por 4,113 M€ + IVA, com fundos próprios, projeto de execução aprovado e a obra prestes a iniciar;
- Bensafrim - 20 fogos (Concessão de Construção): estudo prévio aprovado em 2 de outubro 2024, adjudicado à Nobislux com valor estimado: 3,3 M€ + IVA. O Projeto de execução foi entregue e está em análise. Logo que seja aprovado a empreitada começará a ser realizada.
- Santo Amaro - 51 fogos (regime de Concessão de Construção): Estudo prévio aprovado em 20 setembro 2024. Existiram 3 concorrentes e foi adjudicação Nobislux, pelo valor de 6,58 M€ + IVA. O Contrato vai ser assinado em breve, prevendo-se o início da empreitada em maio.
- Chesgal - 104 fogos (Projeto de Execução): o projeto aprovado em novembro 2024, foi adjudicado por 14,8 M€ + IVA, já iniciou e a obra está em bom ritmo.

Relativamente à situação financeira e financiamentos, tem termo de aceitação e financiamento garantido de 6,228 M€, foram pagos até agora 2,5 M€ e está em dívida cerca de 3,7 M€.

- No âmbito da candidatura da Estratégia Local de Habitação, foi aprovado financiamento de 20 e tal mil euros, a execução está concluída, mas o pagamento está em falta há 4-5 anos;
- No âmbito de Bensafrim - 8 fogos, com custo final de 1,1 M€, foi aprovado financiamento 973 mil €, foram pagos 864 mil €, estão em falta cerca de 100 mil €;
- No Sargaçal (fogos concluídos), teve o custo total de 1,454 M€, a estimativa inicial era 1,196 M€, existiu financiamento pago de 1,196 M€, e a diferença foi suportada pelo município, cerca de 260 mil;
- Barão de São João - 6 fogos: foi aprovado termo de aceitação de 998 mil €, estão executados 586 mil € e foi pago 200 mil €;
- Chesgal - 12 fogos concluídos: foi aprovado o financiamento 1,450 M€, foram pagos 399 mil €, falta pagar 1,1 M€;



Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large 'Y' and several scribbles.

COMISSÃO ESPECIALIZADA PERMANENTE DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO, URBANISMO, REABILITAÇÃO URBANA, OBRAS MUNICIPAIS, GESTÃO DO ESPAÇO PÚBLICO, AMBIENTE E HABITAÇÃO (3.ª COMISSÃO)

- Cerca do Cemitério – com financiamento aprovado de 1,649 M€, estão executados 683 mil € e ainda não foi pago nada.

Foram ainda submetidos os seguintes projetos sem garantia de financiamento: 24 fogos no Chinicato no valor de 3,9 M€; Santo Amaro (58 fogos) no valor de 9 M€, Lacóbriga (20 fogos), no valor de 2,9 M€; Bensafrim (14 fogos), no valor de 2,3 M€. No caso da Chesgal (104 fogos), no valor de 20 M€, ainda não existe termo de aceitação. O

Município mantém esperança de ressarcimento e/ou possível financiamento via BEI ou Portugal 2030, com comparticipação provável até 60%.

Relativamente ao terreno adquirido por cerca de 9 M€, para construção de 500 fogos a custos controlados, está a ser feito o projeto de urbanização para parte do terreno, relativo à primeira fase e desenvolvidos os procedimentos para colocar o terreno no mercado até meio do ano.

O objetivo é lançar o procedimento até meados do ano, para a construção de 500 fogos a custos controlados, com preços-alvo de 180–200 mil euros, com quotas para jovens e residentes locais.

O Presidente apresentou documentação técnica relativa ao terreno.

O Sr. José Manuel Freire (CDU) perguntou qual a ideia da Câmara, relativamente ao ritmo de procura e ao ritmo da construção.

O Sr. Presidente disse que o problema não é apenas o ritmo de construção, mas sobretudo a falta de financiamento estatal, sem continuidade financeira o problema não se resolve. Sem financiamento estatal (PRR, BEI ou Orçamento de Estado), não é possível o Município manter um ritmo anual de 100 fogos, dado que custam 18 a 19 milhões de euros e o orçamento municipal não suporta este volume.

O Sr. Presidente informou ainda que o terreno junto à escola da Luz, inicialmente previsto para autoconstrução, passou a reserva para ampliação escolar, tal como o terreno frente à Escola Gil Eanes, sendo a estratégia atual que todas as áreas junto a escolas fiquem reservadas para expansão das escolas e não para habitação.

Não existindo mais questões o Sr. Presidente foi dispensado da reunião.

Ponto 3 - Outros assuntos.

Com vista ao desenvolvimento dos trabalhos associados ao Ponto 1 e 2 foi considerado:

- Petição "Monte São Pedro": dada a complexidade da matéria e as dúvidas surgidas após a audição realizada, e a necessidade de recolher mais informação, considerou-se adequado efetuar a prorrogação do prazo para elaboração do respetivo relatório, por 60 dias;
- Relativamente ao mesmo tema, foi discutido se os subscritores da petição são efetivamente proprietários dos lotes, sendo referido que alguns nomes constantes da petição poderão não corresponder aos titulares. Foi ainda entendido que membros subscritores da petição, que pertencem à Comissão, no entendimento de alguns membros, poderá configurar incompatibilidade;
- Foi ainda consensual que o subscritor da petição, Gonçalo Moura Fernandes, deve ser instado a apresentar:
 - a) Lista dos proprietários dos lotes, devidamente identificados;

de



ASSEMBLEIA MUNICIPAL DE LAGOS

COMISSÃO ESPECIALIZADA PERMANENTE DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO, URBANISMO, REABILITAÇÃO URBANA, OBRAS MUNICIPAIS, GESTÃO DO ESPAÇO PÚBLICO, AMBIENTE E HABITAÇÃO (3.ª COMISSÃO)

- b) Indicação de quantos estão disponíveis para integrar a solução;
 - c) Informação adicional relevante, como residência permanente, existência de heranças indivisas, ou outros elementos que permitam aferir o grau de compromisso dos interessados.
- Foi proposto e consensual que a Comissão deve realizar reunião com o jurídico da Câmara, para esclarecimento das questões levantadas, nomeadamente sobre:
- a) enquadramento legal do loteamento,
 - b) validade dos títulos existentes,
 - c) caminhos possíveis para regularização,
 - d) interpretação do parecer jurídico já emitido (incluindo referência ao usucapião).
- Assim, foi deliberado:
- Solicitar prorrogação do prazo para conclusão do relatório, a apresentar na Comissão Permanente de dia 20.
 - Enviar ofício ao subscritor da petição, solicitando:
 - Lista dos proprietários dos lotes, devidamente identificados;
 - Indicação de quantos estão disponíveis para integrar a solução;
 - Informação adicional relevante, como residência permanente, existência de heranças indivisas, ou outros elementos que permitam aferir o grau de compromisso dos interessados.
 - Cancelar a reunião prevista para dia 16 de abril, por se considerar prematuro avançar sem esclarecimentos jurídicos.
 - Manter a reunião subsequente para 4 de maio 2026, às 21h.

E nada mais havendo a tratar, deu-se por encerrada a reunião, da qual se lavrou a presente ata que depois de lida e aprovada vai ser assinada por todos os presentes.

Lagos, 7 de abril de 2026

A COORDENADORA DA COMISSÃO,

O SECRETÁRIO,

OS MEMBROS DA COMISSÃO,

REUNIÃO - 7 DE ABRIL DE 2026