



MUNICÍPIO DE SÃO MIGUEL
Câmara Municipal

**REGULAMENTO DE FIXAÇÃO DOS PREÇOS PARA A ALIENAÇÃO DOS
TERRENOS NO MUNICÍPIO DE SÃO MIGUEL**

ENQUADRAMENTO

Ao longo dos últimos anos, a Câmara Municipal de São Miguel tem vindo a implementar diversas medidas e políticas com o objetivo de melhorar as condições de vida da população, aumentar a competitividade local e atrair mais investimentos para o município.

No domínio fundiário e urbanístico, o município tem promovido políticas inclusivas, direcionadas a todas as famílias e faixas etárias, com especial atenção aos mais vulneráveis. Destacam-se:

- **Apoio às famílias em situação de vulnerabilidade social**, especialmente aquelas chefiadas por mulheres e que incluem crianças, idosos e/ou pessoas com deficiência motora, através de:
 - Construção de habitações de raiz;
 - Apoio à reabilitação de moradias;
 - Ligação domiciliar às redes públicas de água, esgoto e eletricidade;
 - Apoio à construção de casas de banho;
- **Programa Habitação Jovem**, que visa disponibilizar lotes de terreno no valor de 150.000\$00 a jovens residentes no município, com rendimentos entre 15.000\$00 e 55.000\$00;
- **Apoio às famílias das classes I e II na elaboração do Projeto Tipo e do Projeto de Estabilidade** das suas habitações;
- **Redução do pagamento do IUP** (Imposto Único sobre Património) para todas as famílias;
- **Incentivos para o acabamento e melhoria das fachadas das habitações**, promovendo uma imagem urbana mais cuidada e valorizada;
- **Programa de Regularização de Assentamentos e Construções**, que permite às



MUNICIPIO DE SÃO MIGUEL Câmara Municipal

famílias micaelenses regularizarem a ocupação de terrenos sem documentação de suporte, mediante critérios claros e regulamentados.

No âmbito da atualização deste regulamento, a Câmara Municipal de São Miguel decidiu aplicar uma redução significativa, que nalguns casos chega a 50%, nos preços base de venda. Esta medida representa um esforço concreto para tornar o acesso à terra mais acessível a todas as famílias, incentivar a construção formal, promover a legalização dos terrenos e impulsionar ainda mais o investimento e o desenvolvimento urbano no concelho.

Assim,

A Câmara Municipal de São Miguel, na sua sexta reunião ordinária de 8 de abril de 2025, ao abrigo da alínea e) do nº 5 do artigo 92º do Estatuto dos Municípios, delibera o seguinte.

Artigo 1º

Objeto

A presente Deliberação procede a 2ª alteração dos preços de alienação dos terrenos municipais, para os regimes de venda, concessão do direito de superfície e ocupação de espaço público, devendo ser usado para o cálculo de todos os valores relacionados com alienação de terrenos e/ou ampliações e alterações de usos, decorrentes da gestão municipal.

Artigo 2º

Preço base de alienação dos terrenos municipais

1. Para a alienação dos terrenos municipais com aproveitamento urbanístico básico correspondente a edificações com dois pisos (R/Ch + 1), uso habitação unifamiliar e índice de ocupação do solo 80%, são estabelecidos os seguintes preços diferenciados de venda, em função de 4 categorias de bairro e localidades:



MUNICIPIO DE SÃO MIGUEL
Câmara Municipal

- a) Categoria I (valorização máxima), até 5 000\$00 por metro quadrado;
 - b) Categoria II (valorização média alta), até 3 000\$00 por metro quadrado;
 - c) Categoria III (valorização média baixa/baixa), até 1000\$00 por metro quadrado;
 - d) Categoria IV, (terreno rústico) à razão de 300\$00 por metro quadrado.
2. A política social de preços de terrenos para a construção de habitação própria para os agregados familiares de baixo rendimento, será definida através de regulamentação específico.
3. Para determinar os preços de terrenos com diferente aproveitamento urbanístico e afetos a outros usos que regulamenta a concessão onerosa do direito de construir e alteração de uso, será definida através de um regulamento específico.

Artigo 3º

Terrenos em regime de concessão do Direito de Superfície

O preço de terrenos alienados em regime de concessão do Direito de Superfície, será calculado da mesma forma que o disposto no artigo 2º, ficando determinado nos contratos conforme regulamento de alienação de terrenos municipais, sendo o fracionamento dos valores e modalidade dos pagamentos, estabelecidos em função do período de concessão a acordar.

Artigo 4º

Ocupação de espaço público

O valor devido pela ocupação de espaço público, será determinado através do disposto no artigo 2º, com uma renda por dia à razão de 0,05% do valor calculado, ficando estabelecida no contrato a modalidade dos pagamentos, em função do tempo de ocupação.



MUNICIPIO DE SÃO MIGUEL
Câmara Municipal

Artigo 5º

Atualização dos preços

Os preços referidos nesta deliberação serão trienalmente atualizados à taxa de inflação, aplicando-se os mesmos princípios de atualização dos valores do regulamento da tabela de taxa, arredondado para a dezena de escudos imediatamente superior.

Artigo 6º

Exclusividade

Os terrenos que passaram pelo concurso público e que conseqüentemente foram ao leilão, serão negociados pela Câmara Municipal, exclusivamente para o efeito de investimento a quem oferecer melhor preço.

Artigo 7º

Entrada em vigor

A presente deliberação entra em vigor, 15 dias após a sua publicação.

Câmara Municipal de São Miguel, aos 8 de abril de 2025.

O Presidente,

Herménio Celso Silva Gomes Fernandes



MUNICIPIO DE SÃO MIGUEL
Câmara Municipal

ANEXO I

Preço base de alienação dos terrenos municipais por categoria de bairros e localidades.

Zonas		Parâmetro de valorização do Bairro	Preço base de referência / m2 terreno
Zona	Bairro/Localidade	Categoria	Preço \$/m2
Calheta	Achada Pizara	II	3 000\$00
	Txan de Alecrim	II	3 000\$00
	Ponta Calhetona	II	2 000\$00
	Achada Batalha	II	3 000\$00
	Manguinho	II	3 000\$00
	Cutelo Miranda	II	3 000\$00
	Galeão	II	3 000\$00
	Porto	I	4 000\$00
	Achada Portinho	II	3 000\$00
Veneza	Monte Terra	II	2 000\$00
	Kizomba	II	3 000\$00
	Ponta Ribeira	II	2 000\$00
	Palmarejo	II	3 000\$00
	Orla Marítima	I	5 000\$00
Ponta Verde	Ponta Verde Centro	II	3 000\$00
	Ponta Verde Orla Marítima	I	5 000\$00
	Brufa	II	2 000\$00
	Jamaica	II	2 000\$00
	Bacio	II	3 000\$00
	Bacio Industrial	II	1 500\$00



MUNICIPIO DE SÃO MIGUEL
Câmara Municipal

Achada Monte	Achada Monte Centro	II	2 000\$00
	Ponta Magimá	II	2 000\$00
	Txan de Cruz	II	2 000\$00
	Meio de Achada	III	1 000\$00
	Achadona	II	2 000\$00
	Dacalinha	III	1 000\$00
	Manguinho	II	2 000\$00
	Ponta Manguinho	II	2 000\$00
Palha Carga	Palha Carga	III	1 000\$00
Achada Bolanha	Achada Bolanha	II	2 000\$00
Flamengos	Txansinha	III	1 000\$00
	Pedra Barro	III	1 000\$00
	Tagarra	III	1 000\$00
	Pedra Sarrado	III	1 000\$00
Pilão Cão	Pilão Cão	III	1 000\$00
Achada Espinho Branco	Achada Espinho Branco	III	1 000\$00
Espinho Branco	Espinho Branco	III	800\$00
Mato Correia	Mato Correia	III	800\$00
Hortelão	Hortelão	III	800\$00
Ribeira Principal	Chã de Horta	III	1000\$00
Variante Monte Pousada	Variante Monte Pousada	III	800\$00
Monte Pousada	Monte Pousada	III	500\$00
Ribeireita	Ribeireita	III	500\$00
Ribeira São Miguel	Ribeira São Miguel	III	500\$00
Outras Zonas		III	500\$00

Câmara Municipal de São Miguel, aos 8 de abril de 2025.