



MUNICÍPIO DE SETÚBAL
CÂMARA MUNICIPAL

REUNIÃO N.º

12/2024

PROPOSTA N.º 065/2024/DAF/DICONT/SERGEP

Realizada em

05/06/2024

DELIBERAÇÃO N.º

335/2024

ASSUNTO:

DESAFETAÇÃO DO DOMÍNIO PÚBLICO MUNICIPAL DE UMA PARCELA DE TERRENO, SITA NA RUA CAMPOS RODRIGUES, AO BAIRRO TRINDADE, EM SETÚBAL

No âmbito do processo de legalização de construção, veio o proprietário do terreno sito na Rua Campos Rodrigues n.º 42, solicitar a aquisição de uma parcela de terreno, com a área de 37,72m², para complemento do seu prédio.

Considerando que:

A parcela de terreno objeto do referido pedido de aquisição encontra-se integrada no domínio público municipal;

A legalização do referido projeto de construção está condicionada à aquisição daquela área de 37,72m², atualmente do domínio público municipal, situada a norte do prédio propriedade do requerente;

O Município de Setúbal é proprietário e legítimo possuidor de uma parcela de terreno, com a área de 37,72m², que integra o domínio público municipal, confinante com o imóvel do requerente, sito em Rua Campos Rodrigues, n.º 42, confrontado de norte com Domínio Público Municipal, de sul com o requerente (prédio descrito na 2ª C.R.P. de Setúbal, sob o n.º 6360), de nascente com Artur Granalo e de poente com o número 44 da Rua Campos Rodrigues;

Com vista ao complemento do prédio do requerente, com área de 80 m², descrito na 2ª Conservatória do Registo Predial de Setúbal, sob o número 6360, da freguesia de São Sebastião, e inscrito na matriz predial urbana, sob o artigo 17010, da mesma freguesia, pela Comissão Municipal de Avaliação de Imóveis, foi elaborado relatório de avaliação, homologado em 10/04/2024, a qual atribuiu a este imóvel, o valor de €9598,80 (Nove mil Quinhentos e Noventa e Oito euro e Oitenta cêntimos).

Assim, propõe-se:

Que a Câmara Municipal delibere, nos termos das disposições conjugadas da alínea qq) do n.º 1 do artigo 33º e da alínea q) do n.º 1 do artigo 25º, do Regime Jurídico das Autarquias Locais, ambos aprovados pela Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, proceder à audiência prévia sobre a intenção

de proceder à desafetação do domínio público da parcela de terreno, com a área de 37,72m², confinante com o imóvel do requerente, sito em Rua Campos Rodrigues, n.º 42, confrontado de norte com Domínio Público Municipal, de sul com prédio descrito na 2ª C.R.P. de Setúbal, sob o n.º 6360, de nascente com Artur Granalo e de poente com o numero 44 da Rua Campos Rodrigues, que integra o domínio público municipal, para complemento do prédio descrito na 2ª Conservatória do Registo Predial de Setúbal, sob o número 6360, da freguesia de São Sebastião, e inscrito na matriz predial urbana, sob o artigo 17010, da mesma freguesia, caso não sejam recebidas pronúncias, considerar a proposta definitivamente aprovada para efeitos de submissão à Assembleia Municipal. Não havendo eventuais reclamações, legítimas e devidamente fundamentadas de interessados, deve a mesma ser submetida à apreciação da Assembleia Municipal.

Mais se propõe que a parte da ata respeitante a esta deliberação seja aprovada em minuta, para efeito do disposto nos n.ºs 3 e 4 do artigo 57.º, do Regime Jurídico das Autarquias Locais, aprovado pela Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro.

ANEXO: Relatório de Avaliação

O TÉCNICO

O CHEFE DE DIVISÃO

O DIRECTOR DO DEPARTAMENTO

O PROPONENTE

APROVADA / REJEITADA por : Votos Contra; Abstenções; 11 Votos a Favor.

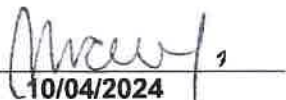
Aprovada em minuta, para efeitos do disposto no n.º 3 do art.º 57 da lei 75/13, de 12 de setembro

O RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DA ACTA

O PRESIDENTE DA CÂMARA

HOMOLOGADO

A Vereadora
Rita Carvalho



10/04/2024

No uso de competência delegada por despacho n.º 58/2023/GAP,
de 27 de fevereiro, retificado pelo Despacho n.º 181/2023/GAP, de 07 de julho

NOTA INTERNA

N.º: 08/2024

Data: 08/04/2024

Proc. N.º

De: COMISSÃO MUNICIPAL DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

Para: Sr. Diretor do DURB

Assunto: AVALIAÇÃO DE PARCELA DE TERRENO LOCALIZADO NO BAIRRO DA TRINDADE, NA FREGUESIA DE SÃO SEBASTIÃO

1. DESCRIÇÃO DO PEDIDO E ENQUADRAMENTO

A pedido do DAF/DICONT/SERGEP procedeu-se à avaliação de uma parcela de terreno, localizada nas traseiras do n.º 42 da Rua Campos Rodrigues, Bairro da Trindade, na freguesia de São Sebastião.

2. CARACTERÍSTICAS

2.1. Do Bem em Avaliação

O bem em avaliação é uma parcela de terreno municipal, com áreas de implantação de respetivamente de 37,72 m² -e STP de 56,58 m² de acordo com PIP aprovado (condicionado à aquisição da parcela em avaliação).

2.2. Da Localização

O objeto em avaliação localiza-se na zona central da cidade de Setúbal, na proximidade da Avenida Jaime Cortesão.

Esta localização encontra-se junto ao Centro Hospitalar de Setúbal, à Estação Intermodal de Setúbal, servida de transportes públicos, variados serviços e equipamentos públicos.

3. REGISTO FOTOGRÁFICO



4. METODOLOGIA E PRESSUPOSTOS

A metodologia da presente avaliação compreendeu uma visita ao local.

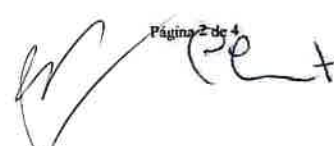
Foi efetuada uma aferição dos valores de mercado relativamente a construções de dimensão e volumetria semelhante de construção recente, no mercado para comercialização.

A área considerada para efeitos de avaliação, está representada em planta de implantação.

5. CONCEITOS

Valor de avaliação indicado:

Define-se Valor de Mercado como sendo a estimativa do montante mais provável, em termos quantitativos, pelo qual, à data da avaliação, os bens poderão ser transacionados, num mercado livre, aberto, concorrencial e após uma exposição adequada. Pressupõe-se que ambas as partes são conhecedoras de todos os aspetos relevantes sobre o bem em



23

questão, que atuam de livre vontade e manifestam a prudência necessária que um negócio deste género obriga.

Método de avaliação considerado:

Para a estimativa do Valor de Mercado do edifício em avaliação, tal como se encontra foi utilizado o Método Comparativo.

O método comparativo consiste na avaliação do imóvel por comparação, ou seja, em função de transações e/ou propostas efetivas de aquisição relativamente a bens com idênticas características, cuja localização se insira numa mesma área do mercado imobiliário.

6. ESTUDO DE MERCADO

O estudo que se segue tem por base os elementos necessários para a realização do cálculo do PVT estimado, dados os pressupostos assumidos.

Prospecção do Mercado

Área Construção (At) m ²	Valor Oferta (Vo) €	Descrição	€/m ²
1.378,00	405.000	Rua da Eletricidade	294,00
3.480,00	1.350.000	Rua Horta da Misericórdia	388,00
77.768,00	26.150.000	Loteamento Casvil Azeda	336,00

Da pesquisa efetuada, encontraram-se 3 referências apresentadas no Quadro de pesquisa de mercado de terrenos. De modo a que os dados recolhidos sejam comparáveis com os lotes em avaliação, procedeu-se à análise tendo em conta a localização, áreas e a capacidade de construção das parcelas.

Face ao anteriormente exposto, estimou-se, para a o objeto em análise um **Valor de Venda de 339,30 €/m²**.

7. CÁLCULO

Área (m ²)	Valor Unitário (€/m ²)	P.V.T. (€)
56,58 m ²	339,30	19.197,60

Valor de Mercado

19.197,60 €



8. CONCLUSÃO

Considerando a metodologia utilizada, a inexistência de restrições onerosas, encargos ou direitos de uso, às condicionantes expostas, estima-se que o Valor de Mercado para a propriedade em questão, em abril de 2024 é de 19.197,60 € (Dezanove mil cento e noventa e sete euros e sessenta cêntimos).

Tendo presente que a parcela a desafetar do domínio público municipal, não é autónoma, isto é, não permite por si só a construção de qualquer edifício, apenas interessa ao proprietário da parcela contígua, **considera-se de depreciar o valor provável de transação em 50 %.**

Pelo exposto, estima-se o valor da parcela a desafetar do domínio público, de propriedade municipal para complemento do terreno contíguo, seja de:

P.V. (€)		Depreciação (%)		P.V.T. (€)
19.197,60	x	50		9.598,80
Presumível Valor de Transação				9.598,80 €

(Nove mil quinhentos e noventa e oito euros e oitenta cêntimos)

Deverá a presente avaliação ser submetida a homologação da Sr.ª Vereadora do DURB e posteriormente enviada ao DAF/DICONT/SERGEF.

Setúbal, 08 de março de 2024

A Comissão de Avaliação



Arq. Joaquim Branco



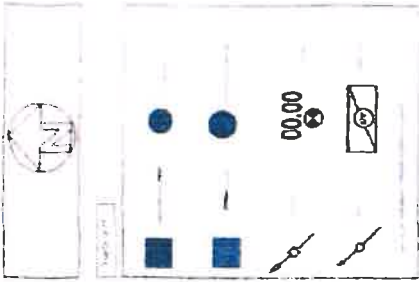
Arq. Clemente T. Rodrigues

Eng. José Madeira

Concordo
À Sra. Vereadora Rita Carvalho
O Diretor do DURB



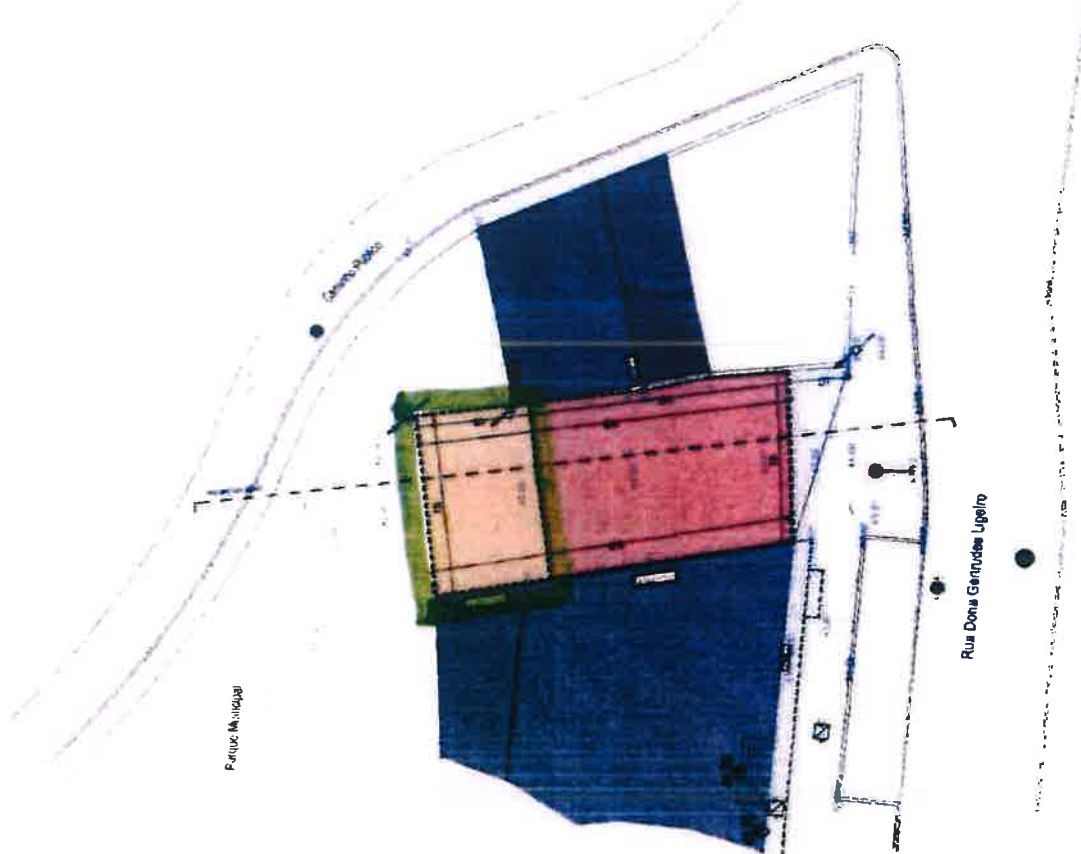
09 / 04 / 2024
Vasco Raminhas Silva (Dr.)
No uso da competência delegada através
do despacho n.º 289/23/GAVRC de 18 de outubro



LEGENDA



Nota: De acordo com o disposto no RPA e RPA de Informação emitidos em Março e Setembro de 2021, de modo a não o enquadramento do terreno em questão para obter a autorização de construção, o terreno apresentado em meio urbano de habitação (rua do bairro) com uma área preservada correspondente a 216,37 m², a sua utilização é recomendada.



PROJECTO

Pedido de Informação Prévia

LOCALIZAÇÃO

Rua Dona Gertrudes Ligeiro - Setúbal

PROMOTOR

Bruno Miguel Almeida Soares e Outro

GESTÃO DO PROJECTO



DESENHO

PAVILÃO DE ALUMOS

NOVEMBRO 2021

Escala - 1:200

Desenho nº

ARQ-02

Handwritten signature and initials: [Signature] pt 73