

B)4.



MUNICÍPIO DE SETÚBAL
CÂMARA MUNICIPAL

REUNIÃO N.º 10/2024

PROPOSTA N.º 054/2024/DAF/DICONT/SERGEP

Realizada em 8/5/2024

DELIBERAÇÃO N.º 287/2024

ASSUNTO: DESAFETAÇÃO DO DOMÍNIO PÚBLICO MUNICIPAL DE PARCELA DE TERRENO, COM A ÁREA DE 427,67 M², SITA NA PRACETA FERNANDO ALCOBIA, UNIÃO DE FREGUESIAS DE SETÚBAL, EM SETÚBAL

O Município de Setúbal é proprietário e legítimo possuidor do prédio urbano, descrito na 1ª Conservatória do Registo Predial de Setúbal, sob o número 626, da freguesia de Santa Maria da Graça, e inscrito na matriz predial urbana, sob o artigo 7205, da União de Freguesias de Setúbal.

Considerando que:

O referido prédio urbano, composto de parcela terreno para construção, com a área de 325,93 m², encontra-se no alinhamento de edifícios construídos na Av. Independência das Colónias;

Contígua a esta parcela de terreno, localizada na Praceta Fernando Alcobia, encontra-se uma parcela de terreno, com a área de 427,67 m², que se pretende desafetar do domínio público municipal, para posterior anexação ao prédio municipal confinante a poente, mencionado no primeiro parágrafo, confrontando de Norte com o n.º 14 da Avenida Independência das Colónias, de Sul com o n.º 6 da Avenida Independência das Colónias, de Nascente com Domínio Público Municipal e de Poente com Domínio Privado Municipal.

Após a pretendida anexação, o prédio resultante passará a ter a área de 753,60 m²;

Pela Comissão Municipal de Avaliação de Imóveis, foi elaborado relatório de avaliação, datado de 22/04/2024, a qual atribuiu a este imóvel, o valor de €573 135,40 (Quinhentos e setenta e três mil cento e trinta e cinco euros e quarenta 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 25.º, 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 427,67 m², sita

na Praceta Fernando Alcobia, União de Freguesias de Setúbal, que confronta de Norte com o n.º 14 da Avenida Independência das Colónias, de Sul com o n.º 6 da Avenida Independência das Colónias, de Nascente com Domínio Público Municipal e de Poente com Domínio Privado Municipal, destinado a anexar ao prédio descrito na 1ª Conservatória do Registo Predial de Setúbal sob o numero 626, e inscrito na matriz predial urbana, sob o artigo 7205, da União das Freguesias de Setúbal, bem como, 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

De: **COMISSÃO MUNICIPAL DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS**

Proc. N.º

Para: **Sr. Diretor do DURB**

Assunto: **AVALIAÇÃO DE PARCELA DE TERRENO LOCALIZADO NA PRACETA FERNANDO ALCOBIA, NA UNIÃO DAS FREGUESIAS DE SETÚBAL**

1. DESCRIÇÃO DO PEDIDO E ENQUADRAMENTO

A pedido do DAF/DICONT/SERGEP procedeu-se à avaliação de uma parcela de terreno (para efeitos de registo), localizada na Praceta Fernando Alcobia, na União das Freguesias de Setúbal.

2. CARACTERÍSTICAS

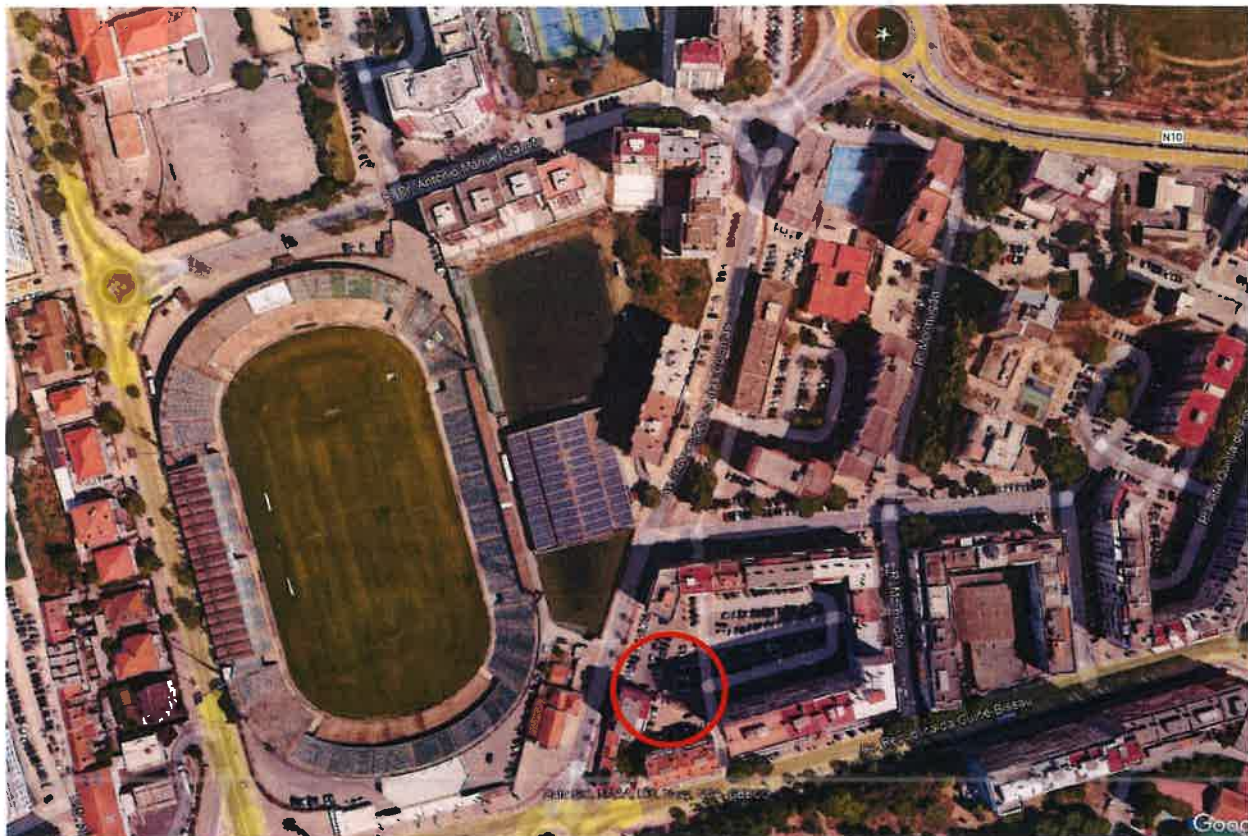
2.1. Do Bem em Avaliação

O bem em avaliação é uma parcela de terreno com a área de 427,67 m², a desafetar do domínio público municipal. Esta parcela será anexada ao prédio municipal confinante a poente, descrito na 1.ª Conservatória do Registo Predial de Setúbal sob o n.º 626 e inscrito na matriz predial urbana da União das Freguesias de Setúbal sob o artigo n.º 401, com a área de 325,93 m². Após anexada a área de 427,67 m², este prédio descrito na 1.ª Conservatória do Registo Predial de Setúbal sob o n.º 626 e inscrito na matriz predial urbana da União das Freguesias de Setúbal sob o artigo n.º 401, passará a ter a área de 753,60 m².

2.2. Da Localização

O objeto em avaliação localiza-se na zona central da cidade de Setúbal, na proximidade da Praça do Brasil,

Esta localização encontra-se junto ao Estádio do Bonfim, Jardim do Bonfim, à Estação Intermodal de Setúbal e Escola Secundário do Bocage. É 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 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 a parcela em avaliação, procedeu-se à análise tendo em conta a localização, áreas e a capacidade de construção.

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. (€) | |
|---------------------------|---------------------------------------|-------------------------|---------------------|
| 1.689,17 | 339,30 | 573.135,40 | |
| | | Valor de Mercado | 573.135,40 € |

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 573.135,40 €.

(Quinhentos e setenta e três mil, cento e trinta e cinco euros e quarenta cêntimos)

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

Setúbal, 22 de abril de 2024

A Comissão de Avaliação

Arq. Joaquim Branco

Arq. Clemente T. Rodrigues

Eng. José Madeira