



MUNICÍPIO DE SETÚBAL  
CÂMARA MUNICIPAL

REUNIÃO N.º 04/2026

PROPOSTA N.º 15/2026/DAF/DICONT/SERGEP/DCDJ

Realizada em 18/02/2026

DELIBERAÇÃO N.º 56/2026

**ASSUNTO: CEDÊNCIA EM REGIME DE DIREITO DE SUPERFÍCIE, DO PRÉDIO SITO EM RUA JOSÉ FONTANA N.º 1, 1A E 1B, AO CENTRO SOCIAL E PAROQUIAL DE SÃO SEBASTIÃO**

Considerando que:

O Município de Setúbal é dono e legítimo proprietário do prédio sito em Rua José Fontana n.º 1, 1A e 1B, descrito na Conservatória do Registo Predial, sob o n.º 5497, da freguesia de São Sebastião, e inscrito na matriz predial urbana, sob o n.º 269.

O imóvel em apreço foi adquirido pelo Município de Setúbal por escritura outorgada em 22 de novembro de 2005, com a finalidade de adaptação a Centro Comunitário, até ao momento não concretizado, encontrando-se em elevado estado de degradação e sem ocupação;

O Centro Social e Paroquial de São Sebastião (CSPSS), no âmbito da sua missão procura criar um espaço que responda às necessidades sociais da população, designadamente de convívio, lazer, formação, promoção da participação e do exercício da cidadania, contribuindo para o bem estar social de idosos, jovens e crianças dos Bairros de São Domingos, Fontainhas e de Santos Nicolau, através da concretização de diversas iniciativas intergeracionais que contribuem para a melhoria da autoestima, do seu inter-relacionamento e da articulação entre as comunidades, os diferentes serviços e entidades públicas ou privadas;

O CSPSS ações de intervenção comunitária e cultural com a população local, mantendo também um acordo de cooperação atípico com o Instituto de Segurança Social para funcionamento das valências do Centro Comunitário, que estão atualmente decorrer em espaço arrendados para o efeito;

O Município de Setúbal, reconhecendo o movimento associativo como um parceiro fundamental no desenvolvimento do concelho, apoia e colabora com associações estabelecendo relações interinstitucionais que permitem a otimização de recurso e uma intervenção pertinente e adequada às necessidades da população;

O prédio em apreço não dispõe atualmente de condições de funcionalidade, os encargos a suportar pelo CSPSS na sua reabilitação deverão ser considerados como contrapartida devida pela cedência para efeitos de cumprimento do princípio da onerosidade.

Pela Comissão Municipal de Avaliação de Imóveis, foi este imóvel objeto de relatório de avaliação, homologado em 12 de fevereiro de 2025, do qual resultou o valor de 73.875,00€.

Assim, atendendo a toda a motivação supra aduzida, ao abrigo e nos termos do disposto na alínea g) e o), do artigo 33.º do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua redação atual, propõe-se, que a Câmara Municipal delibere:

1. Ceder em direito de superfície, prédio sito em R. José Fontana nº1, 1A e 1B, com as seguintes condições:
  - a) O prédio a ceder destina-se à instalação e funcionamento das diferentes valências do Centro Social e paroquial de São Sebastião, tendo como finalidade a resposta a necessidades sociais da população abrangida, designadamente nos domínios do convívio, do lazer, da formação, bem como da promoção da participação cívica e do exercício da cidadania, assim como o funcionamento de um centro de interpretação sobre as tradições marítimas. O referido equipamento visa, ainda, a promoção do bem-estar social de idosos, jovens e crianças dos bairros abrangidos, mediante a implementação de iniciativas de carácter intergeracional, orientadas para o reforço da auto-estima das populações, a promoção do relacionamento interpessoal e do seu bem estar e a articulação entre as comunidades e os diversos serviços e entidades públicas ou privadas, abrangendo assim todas as ações de intervenção comunitária e cultural com a população local;
  - b) O direito de superfície é constituído pelo prazo de 50 anos, a contar da data de celebração da respetiva escritura, renovável por períodos de 5 anos, desde que requerido pelo superficiário, com a antecedência mínima de um ano antes do termo do mesmo período;
  - c) A cedência em direito de superfície será gratuita para a superficiária;
  - d) Compete ao superficiário:
    - A elaboração do programa funcional e dos projetos de arquitetura que o concretizem, bem como de todas as especialidades técnicas obrigatórias ou de qualquer forma necessárias, sem prejuízo dos limites legais de cognição do Município nesta matéria;
    - Garantir a conformidade do projeto de arquitetura com os valores históricos, culturais e arquitetónicos do local e prédio a intervencionar, promovendo a adaptação às mesmas e valorizando-os, sem prejuízo dos limites legais de cognição do Município nesta matéria;
    - Realizar todas as obras de construção civil no prédio objeto da cedência ou que contribuam para esse fim, suportando os encargos com as mesmas;

- Assegurar a manutenção integral de todo o edificado durante a duração do direito de superfície;
- e) O superficiário deverá iniciar as obras, no prazo máximo de 5 anos a contar da data da outorga da respetiva escritura e concluir a obra no prazo máximo de 8 anos;
- f) O prédio cedido reverte para o Município, sem que haja lugar a qualquer indemnização, se:
- Ao prédio for dado uso diferente daquele a que se destina, conforme mencionado na alínea a);
  - Por incumprimento do prazo previsto na alínea e), salvo se, por razões devidamente justificadas, a Câmara Municipal decidir pela sua prorrogação.

Mais se propõe a aprovação em Minuta a parte da ata referente a esta deliberação, nos termos e para os efeitos do disposto nos n.ºs 3 e 4 do artigo 57.º do Anexo I, à Lei n.º 75/2013 de 12 de setembro.

Anexo: Avaliação

O TÉCNICO

O CHEFE DE DIVISÃO

O DIRECTOR DO DEPARTAMENTO

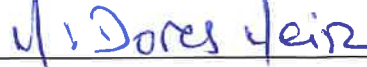
O PROPONENTE

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





**NOTA INTERNA**

2293

N.º: 04.06.

Data: 2026/02/12

Proc. N.º 6874/26

De : DURB/DIMOT/GAGEF - CLEMENTE TELES  
RODRIGUES  
PRESIDENCIA

Para : ANNETTE SEVERINO MARTINS COELHO

Assunto : **AVALIAÇÃO DE EDIFÍCIO LOCALIZADO NA RUA JOSÉ FONTANA, 1, 3 E 5,  
BAIRRO DE SÃO DOMINGOS, NA FREGUESIA DE SÃO SEBASTIÃO, PARA CEDER  
EM DIREITO DE SUPERFÍCIE AO CENTRO SOCIAL E PAROQUIAL DE SÃO  
SEBASTIÃO**

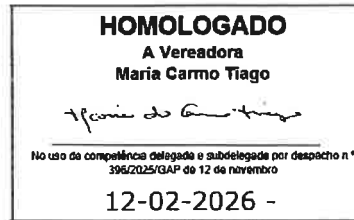
Para Homologação da Sra. Vereadora Maria do Carmo Tiago

O Técnico



---

(CLEMENTE TELES RODRIGUES)



NOTA INTERNA

N.º: 03/2026

Data: 12/02/2026

De: COMISSÃO MUNICIPAL DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

Proc. N.º

Para: Sr.ª Vereadora do DURB

Assunto: AVALIAÇÃO DE EDIFÍCIO LOCALIZADO NA RUA JOSÉ FONTANA, 1, 3 E 5, BAIRRO DE SÃO DOMINGOS, NA FREGUESIA DE SÃO SEBASTIÃO, PARA CEDER EM DIREITO DE SUPERFÍCIE AO CENTRO SOCIAL E PAROQUIAL DE SÃO SEBASTIÃO

## A - DESCRIÇÃO DO PEDIDO E ENQUADRAMENTO

A pedido do DAF/DICONT/SERGEP procedeu-se à avaliação do valor de edifício a ceder em direito de superfície, destina-se à instalação e funcionamento de Centro Comunitário.

## B – LOCALIZAÇÃO

O edifício a ceder em direito de superfície, localiza-se na Rua José Fontana n.ºs 1, 3 e 5 (antigos n.ºs 1, 1A e 1B), no Bairro de São Domingos, freguesia de São Sebastião.

## B – CARACTERIZAÇÃO

Trata-se de um edifício do domínio privado municipal, com a área de 243,65 m<sup>2</sup>, inscrita na matriz predial urbana sob o n.º 269, da freguesia de São Sebastião, com valor patrimonial de 61.888,65 €, determinado no ano de 2019.

Este destina-se à instalação e funcionamento de um centro comunitário, tendo como finalidade a resposta a necessidades sociais da população abrangida, designadamente nos domínios do convívio, do lazer, da formação, bem como da promoção da participação cívica e do exercício da cidadania.

## C – VALOR DO EDIFÍCIO

Tendo sido solicitado à Comissão Municipal de Avaliação de Imóveis a avaliação do valor patrimonial do edifício acima referido, considerou esta Comissão utilizar o valor patrimonial tributável (valor de 61.888,65 €, determinado em 2019), atualizado a 2026 através do simulador Pordata.


*Handwritten signatures and initials*

NOTA INTERNA

N.º: **03/2026**

Data: **12/02/2026**



  
**QUANTO VALE HOJE O DINHEIRO DO PASSADO?**

Valor	<input type="text" value="61888,65"/>
Moeda	<input type="text" value="Euro"/>
Ano	<input type="text" value="2018"/>
Equivalem a	<input type="text" value="73.875"/>



Esta ferramenta permite converter para preços do ano corrente qualquer montante monetário do passado, desde 1960, utilizando o deflador anual do Índice de Preços no Consumidor (IPC) "base 2025". Trata-se de transformar valores a preços correntes/nominais em valores a preços constantes/reais, descontando a inflação. Para usar a ferramenta, indique o valor monetário, a moeda (euros ou escudos) e o ano a que corresponde esse valor.

Assim, atribui-se ao edifício o valor de **73.875,00 € (Setenta e três mil, oitocentos e setenta e cinco euros)**.

Deverá a presente avaliação ser homologada pela Sr.<sup>a</sup> Vereadora do DURB, Dr.<sup>a</sup> Maria do Carmo Tiago.

Setúbal, 09 de fevereiro de 2026

**A Comissão de Avaliação**

  
Arq. Joaquim Branco

  
Arq. Clemente Rodrigues

  
Eng. José Madeira

 <b>AT</b> <b>autoridade</b> <b>tributária e aduaneira</b>	<b>CADERNETA PREDIAL URBANA</b> SERVIÇO DE FINANÇAS: 2232 - SETUBAL-1
---	--

**IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO**

**DISTRITO:** 15 - SETUBAL **CONCELHO:** 12 - SETUBAL **FREGUESIA:** 05 - SETUBAL (S. SEBASTIÃO)

**ARTIGO MATRICIAL:** 269 NIP:

Descrito na C.R.P. de : SETÚBAL sob o registo nº: 5497

**LOCALIZAÇÃO DO PRÉDIO**

**Av./Rua/Praça:** Rua José Fontana, N.ºs 1, 1A e N.º: 1B **Lugar:** Setúbal **Código Postal:** 2910-269 SETÚBAL

**DESCRIÇÃO DO PRÉDIO**

**Tipo de Prédio:** Prédio em Prop. Total sem Andares nem Div. Susc. de Utiliz. Independente

**Descrição:** Prédio com a área de 243,65 m<sup>2</sup>, composto de armazém com três portas e um só compartimento

**Afectação:** Armazéns e actividade industrial **Nº de pisos:** 1 **Tipologia/Divisões:** 1

**ÁREAS (em m<sup>2</sup>)**

**Área total do terreno:** 243,6500 m<sup>2</sup> **Área de implantação do edifício:** 243,6500 m<sup>2</sup> **Área bruta de construção:** 243,6500 m<sup>2</sup> **Área bruta dependente:** 0,0000 m<sup>2</sup> **Área bruta privativa:** 243,6500 m<sup>2</sup>

**DADOS DE AVALIAÇÃO**

**Ano de inscrição na matriz:** 1988 **Valor patrimonial actual (CIMI):** €61.888,65 **Determinado no ano:** 2019

**Tipo de coeficiente de localização:** Indústria **Coordenada X:** 134.330,00 **Coordenada Y:** 173.242,00

$V_t^*$	=	$V_c$	x	$A$	x	$C_a$	x	$C_l$	x	$C_q$	x	$C_v$
59.340,00	=	615,00	x	243,6500	x	0,60	x	1,20	x	1,000	x	0,55

$V_t$  = valor patrimonial tributário,  $V_c$  = valor base dos prédios edificados,  $A$  = área bruta de construção mais a área excedente à área de implantação,  $C_a$  = coeficiente de afectação,  $C_l$  = coeficiente de localização,  $C_q$  = coeficiente de qualidade e conforto,  $C_v$  = coeficiente de velustez, sendo  $A = (A_a + A_b) \times C_{aj} + A_c + A_d$ , em que  $A_a$  representa a área bruta privativa,  $A_b$  representa as áreas brutas dependentes,  $A_c$  representa a área do terreno livre até ao limite de duas vezes a área de implantação,  $A_d$  representa a área do terreno livre que excede o limite de duas vezes a área de implantação,  $(A_a + A_b) \times C_{aj} = 1,00 \times (A_a + A_b - 0,0000)$ .

Tratando-se de terrenos para construção,  $A$  = área bruta de construção integrada de  $A_b$ .

\* Valor arredondado, nos termos do nº2 do Art.º 38º do CIMI.

**Mod 1 do IMI nº:** 1927745 **Entregue em :** 2008/09/12 **Ficha de avaliação nº:** 2421790 **Avaliada em :**

2008/11/14

**TITULARES**

**Identificação fiscal:** 501294104 **Nome:** MUNICIPIO SETUBAL

**Morada:** PC DO BOCAGE, SETUBAL, 2900-276 SETÚBAL

**Tipo de titular:** Propriedade plena **Parte:** 1/1 **Documento:** ESCRITURA PUBLICA **Entidade:** NOT PRIV C M S

**ISENÇÕES**

**Identificação fiscal:** 501294104

**Motivo:** ESTADO, REG. AUTON, AUTARQ, SERV, ESTAB E ORG RESPECT **Início:** 2005 **Valor isento:** €61.888,65

 <b>AT</b> autoridade tributária e aduaneira	<b>CADERNETA PREDIAL URBANA</b> SERVIÇO DE FINANÇAS: 2232 - SETUBAL-1
---	--

Obtido via internet em 2022-02-22

O Chefe de Finanças



(Maria das Dores Baltazar Coelho  
Nascimento)

**ELEMENTOS PARA A VALIDAÇÃO DO DOCUMENTO**

**NIF EMISSOR:** 501294104  
**CÓDIGO DE VALIDAÇÃO:**  
P9VKY9FMFDCG



Para validar este comprovativo aceda ao site em [www.portaldasfinancas.gov.pt](http://www.portaldasfinancas.gov.pt), opção Serviços>Outros Serviços>Validação de Documento e introduza o nº de contribuinte e código de validação indicados ou faça a leitura do código QR fornecido. Verifique que o documento obtido corresponde a este comprovativo.

## Planta de Localização (II)

Requerente:

ID Planta: 153380

Morada:

Escala: 1:2000

Freguesia:

Data: 12/02/2026

Assunto:

Funcionário:

-65,755.48 -126,576.42

A identificação da localização é da inteira responsabilidade do requerente.



-65,379.49 -126,970.42

Cartografia 1/10 000 da Câmara Municipal de Setúbal (2016) | ETRS89/PT-TM06 | Projeção Transversa de Mercator | Elipsóide GRS80

Validade de 1 ano a partir da data de emissão.

[www.mun-setubal.pt](http://www.mun-setubal.pt)

Departamento de Urbanismo da Câmara Municipal de Setúbal  
Edifício dos Ciprestes – Avenida dos Ciprestes n.º 15 – 2900-319 Setúbal | Tel. 265 541 620

Nota: na legenda, os elementos com a designação a negrito, estão sobre a localização desenhada a vermelho no mapa.