

B7.



MUNICÍPIO DE SETÚBAL
CÂMARA MUNICIPAL

REUNIÃO N.º 15/2023

PROPOSTA

N.º 390/2023/DAF/DICONT/SERGEP

Realizada em 21/06/2023

DELIBERAÇÃO N.º 782/2023

ASSUNTO: APOIO AO VITÓRIA FUTEBOL CLUBE

Por deliberação N.º 192/2021, tomada pela Câmara Municipal de Setúbal, em reunião pública de 21/07/2021, foi aprovada a doação, ao Vitória Futebol Clube, de parcela de terreno com a área de 13 500 m², destinada a construção, a desanexar do prédio, sito em Quinta do Meio, da freguesia do Sado, descrito na 2ª Conservatória do Registo Predial de Setúbal, sob o número 522, da freguesia de S. Sebastião, o qual foi constituído no âmbito do "Plano de Pormenor de Praias do Sado".

A área que se deliberou ceder na referida deliberação, tendo sido assinalada como se tratando de 13 500 m², por lapso, não teve em consideração o facto de uma área de terreno de 1000 m², abrangida pelo Alvará de Loteamento 10/79, ser propriedade de terceiros, pelo que, a parcela de terreno a desanexar do prédio identificado a doar ao Vitória Futebol Clube, deverá ser de 12 500 m².

Pela Comissão Municipal de Avaliação de Imóveis, foi elaborado relatório de avaliação, em 14/04/2023, nos termos do qual, foi atribuído, a esta parcela de terreno de 12 500 m², o valor de €323 700,00 (Trezentos e Vinte e Três mil e Setecentos euros).

Assim, propõe-se que a Câmara Municipal delibere, ao abrigo das disposições constantes na alínea g) e o), do n.º 1, do artigo 33.º, do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, a doação da parcela de terreno, com a área de 12 500 m², identificada na planta constante do documento em anexo, destinada a construção, que confronta de norte com a Rua das Conchas, Município de Setúbal e Joel da Silva Vieira, de sul com Rua Carmelindo Elias, Associação SADOACOLHE, Rua da Areia e Outros, de nascente com Germano Alves Martins e Associação SADOACOLHE e de poente com Humberto Jorge Oliveira e Outros, inscrita na matriz predial urbana, sob o Artigo P4447, da Freguesia do Sado, com descrição predial própria, ainda omissa, a desanexar do prédio, sito em Quinta do Meio, da freguesia do Sado, descrito na 2ª Conservatória do Registo Predial de Setúbal, sob o número 522, da freguesia de S. Sebastião, ao Vitória Futebol Clube, com NIPC 500969159.

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 Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro.

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 ATA

O PRESIDENTE DA CÂMARA

De: COMISSÃO MUNICIPAL DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

Proc. N.º

Para: SR DIRETOR - DR. VASCO SILVA

Assunto: AVALIAÇÃO DE PARCELA DE TERRENO SITO NA RUA CARMELINDO ELIAS – PRAIAS DO SADO, FREGUESIA DO SADO

1. DESCRIÇÃO DO PEDIDO E ENQUADRAMENTO

Foi solicitado pelo Gabinete de Apoio à Presidência, a avaliação de uma parcela de terreno, correspondente aos terrenos sobranceiros do Alvará de Loteamento 10/79 com a área aproximada de 12.500,00 m². O referido alvará insidiu sobre os prédios rústicos 10, 11, 12 e 35 da secção M da freguesia do Sado.

Nesse âmbito, foi solicitada à Comissão Municipal de Avaliação de Imóveis, a avaliação da parcela de terreno municipal.

2. CARACTERÍSTICAS

2.1. Do Bem em Avaliação

O bem em avaliação trata-se de uma parcela de terreno, com a área de 12.500,00 m², afeta à área remanescente do alvará de loteamento 10/79, tratando-se de terrenos baldios, sem qualquer utilização.

Espaços Urbanizáveis – Áreas Habitacionais de Baixa Densidade.

A viabilidade construtiva apresentada enquadra-se nos termos previstos no Anexo 1 do artigo 37.º do CIMI, aprovado pelo Dec. Lei n.º 287/2003 de 12 e novembro.

A informação que se segue, é relativa à capacidade máxima edificável para a parcela, dada a aplicação dos parâmetros urbanísticos mencionados nos artigos do PDM em vigor, conforme a classe de espaço onde se insere.

- Uso dominante: Habitação.
- As operações urbanísticas devem adotar a tipologia existente nas áreas envolventes ou imediatamente confinantes.
- O índice de impermeabilização máximo é de 70%.
- O índice de Utilização Bruto Considerado é de 0,30.
- Área Bruta de Construção para a parcela e de acordo com a tipologia existente nas áreas envolventes ou imediatamente confinantes é de 3.750,00 m² (12.500 m² x 0,3).

2.2. Da Localização

A parcela de terreno em análise localiza-se na periferia da cidade de Setúbal, na Rua Carmelindo Elias – Praias do Sado, freguesia do Sado.



Planta de localização - Imagem aérea Google Earth

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 terrenos urbanos que se encontram à venda na envolvente, tendo sido efetuada a devida homogeneização dos valores. A área considerada para efeitos de avaliação, corresponde à medição efetuada em cartografia.

A avaliação foi efetuada no pressuposto de não existirem sobre o bem em avaliação quaisquer ónus e encargos.

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 da parcela de terreno, 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

Regista-se um razoável equilíbrio entre a oferta e a procura de terrenos com características similares na cidade, atendendo que se trata de uma zona consolidada, em que a existência de terrenos para construção.

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



RC T
R3 JH.

Prospecção do Mercado de Terrenos

Área Terreno m2	Valor Oferta (Vo) €	Descrição	Viabilidade Construtiva (Ac) m2	Iv (Vo/Ac) €/m2
3.533,0	240.000,0	Rua Eng. Ribeiro da Silva – Praias do Sado, Setúbal	1.472,0	163,04
20.904,0	380.000,0	Rua Principal das Praias do Sado - Setúbal	10.450,0	36,36
9.400,0	280.000,0	Quinta do Meio – Praias do Sado, Setúbal	4.700,0	59,57

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 de terreno em avaliação, procedeu-se à análise e homogeneização das mesmas, tendo em conta a localização, áreas e a capacidade de construção das parcelas.

Face ao anteriormente exposto, estimou-se, para o objeto em análise um Valor de Venda de 86,32 €/m² de área de construção.

7. CÁLCULO

Área (m2)	Valor Unitário (€/m2)	P.V.T. (€)
3.750,0 m2	86,32	323.700,00

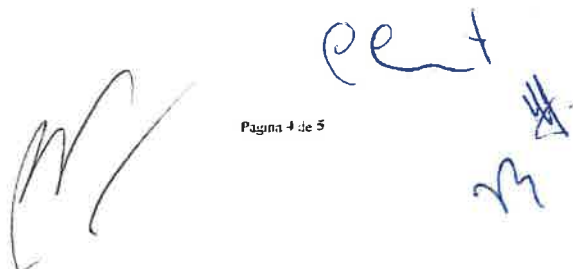
8. CONCLUSÃO

Considerando as metodologias utilizadas, a inexistência de restrições onerosas, encargos ou direitos de uso, às condicionantes expostas, à situação do mercado imobiliário atual e o critério anteriormente especificado e adotado, conforme quadros de avaliação integrantes no presente relatório, estima-se que o Valor de Mercado para a propriedade em questão, em abril de 2023 é de 323.700,00 € (trezentos e vinte e três mil e setecentos euros).

Presumível Valor de Transação

323.700,00 €

(Trezentos e vinte e três mil e setecentos euros)



Deverá a presenta avaliação ser submetida a homologação da Sr.ª Vereadora do DURB.

Setúbal 14 de Abril de 2023

A Comissão de Avaliação



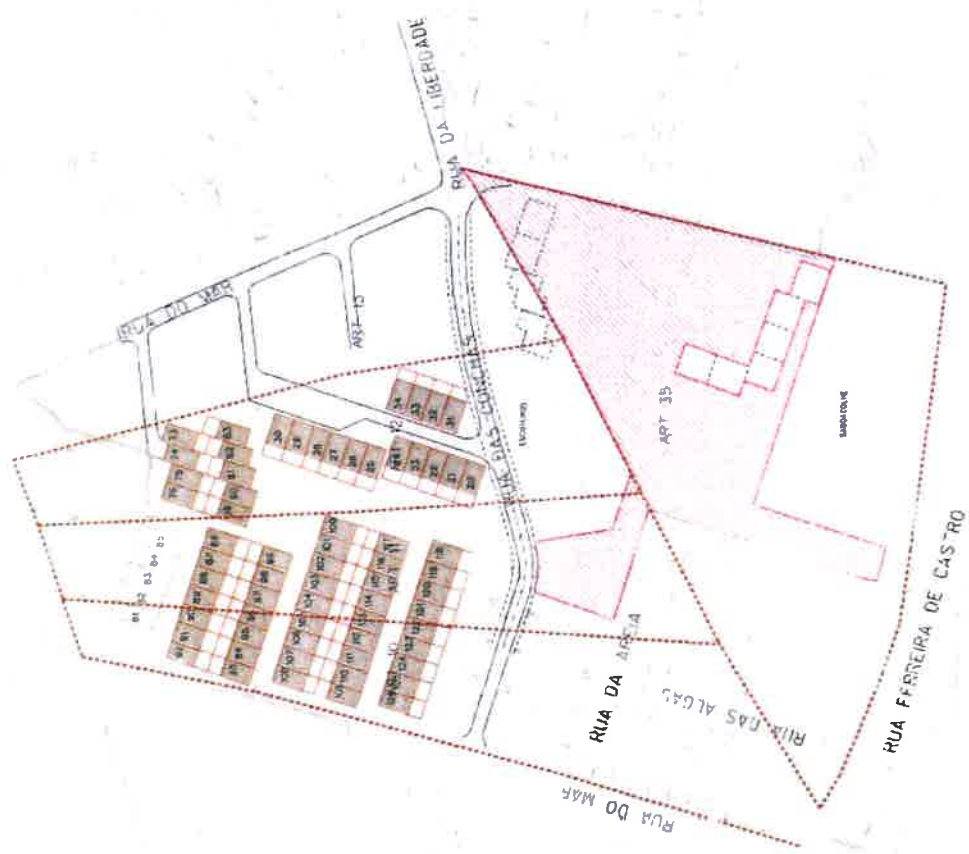
Arq. Joaquim Branco



Arq. Clemente Rodrigues



Eng. José Madeira



Todos os lotes destinam-se à construção de habitação unifamiliar

- Area a Ceder - 12 500,00 m² (S.T.P. - 4 050,00 m²)
- 65 Lotes cedidos ao Vitória Futebol Clube
- 5 Lotes Municipais (81 a 85)

Lot	Área Bruta (m ²)	Área Útil (m ²)	STP	Preço	STP
01	140,40	110,40	110,40	110,40	110,40
02	140,40	110,40	110,40	110,40	110,40
03	140,40	110,40	110,40	110,40	110,40
04	140,40	110,40	110,40	110,40	110,40
05	140,40	110,40	110,40	110,40	110,40
06	140,40	110,40	110,40	110,40	110,40
07	140,40	110,40	110,40	110,40	110,40
08	140,40	110,40	110,40	110,40	110,40
09	140,40	110,40	110,40	110,40	110,40
10	140,40	110,40	110,40	110,40	110,40
11	140,40	110,40	110,40	110,40	110,40
12	140,40	110,40	110,40	110,40	110,40
13	140,40	110,40	110,40	110,40	110,40
14	140,40	110,40	110,40	110,40	110,40
15	140,40	110,40	110,40	110,40	110,40
16	140,40	110,40	110,40	110,40	110,40
17	140,40	110,40	110,40	110,40	110,40
18	140,40	110,40	110,40	110,40	110,40
19	140,40	110,40	110,40	110,40	110,40
20	140,40	110,40	110,40	110,40	110,40
21	140,40	110,40	110,40	110,40	110,40
22	140,40	110,40	110,40	110,40	110,40
23	140,40	110,40	110,40	110,40	110,40
24	140,40	110,40	110,40	110,40	110,40
25	140,40	110,40	110,40	110,40	110,40
26	140,40	110,40	110,40	110,40	110,40
27	140,40	110,40	110,40	110,40	110,40
28	140,40	110,40	110,40	110,40	110,40
29	140,40	110,40	110,40	110,40	110,40
30	140,40	110,40	110,40	110,40	110,40
31	140,40	110,40	110,40	110,40	110,40
32	140,40	110,40	110,40	110,40	110,40
33	140,40	110,40	110,40	110,40	110,40
34	140,40	110,40	110,40	110,40	110,40
35	140,40	110,40	110,40	110,40	110,40
36	140,40	110,40	110,40	110,40	110,40
37	140,40	110,40	110,40	110,40	110,40
38	140,40	110,40	110,40	110,40	110,40
39	140,40	110,40	110,40	110,40	110,40
40	140,40	110,40	110,40	110,40	110,40
41	140,40	110,40	110,40	110,40	110,40
42	140,40	110,40	110,40	110,40	110,40
43	140,40	110,40	110,40	110,40	110,40
44	140,40	110,40	110,40	110,40	110,40
45	140,40	110,40	110,40	110,40	110,40
46	140,40	110,40	110,40	110,40	110,40
47	140,40	110,40	110,40	110,40	110,40
48	140,40	110,40	110,40	110,40	110,40
49	140,40	110,40	110,40	110,40	110,40
50	140,40	110,40	110,40	110,40	110,40
51	140,40	110,40	110,40	110,40	110,40
52	140,40	110,40	110,40	110,40	110,40
53	140,40	110,40	110,40	110,40	110,40
54	140,40	110,40	110,40	110,40	110,40
55	140,40	110,40	110,40	110,40	110,40
56	140,40	110,40	110,40	110,40	110,40
57	140,40	110,40	110,40	110,40	110,40
58	140,40	110,40	110,40	110,40	110,40
59	140,40	110,40	110,40	110,40	110,40
60	140,40	110,40	110,40	110,40	110,40
61	140,40	110,40	110,40	110,40	110,40
62	140,40	110,40	110,40	110,40	110,40
63	140,40	110,40	110,40	110,40	110,40
64	140,40	110,40	110,40	110,40	110,40
65	140,40	110,40	110,40	110,40	110,40
66	140,40	110,40	110,40	110,40	110,40
67	140,40	110,40	110,40	110,40	110,40
68	140,40	110,40	110,40	110,40	110,40
69	140,40	110,40	110,40	110,40	110,40
70	140,40	110,40	110,40	110,40	110,40
71	140,40	110,40	110,40	110,40	110,40
72	140,40	110,40	110,40	110,40	110,40
73	140,40	110,40	110,40	110,40	110,40
74	140,40	110,40	110,40	110,40	110,40
75	140,40	110,40	110,40	110,40	110,40
76	140,40	110,40	110,40	110,40	110,40
77	140,40	110,40	110,40	110,40	110,40
78	140,40	110,40	110,40	110,40	110,40
79	140,40	110,40	110,40	110,40	110,40
80	140,40	110,40	110,40	110,40	110,40
81	140,40	110,40	110,40	110,40	110,40
82	140,40	110,40	110,40	110,40	110,40
83	140,40	110,40	110,40	110,40	110,40
84	140,40	110,40	110,40	110,40	110,40

SETUBAL
MUNICÍPIO PARTICIPANDO

GAGEF
Gabinete de Gestão Fundada

Assunto: Processo Loteamento 113/73 - Alvará 10/79, subutilidade pelo Plano de Parâmetros Praias do Sado (LAP7)

Lote: 113,42

Projeto: Praias do Sado

Substitui: 113,42

Substituído por: 113,42

Escala: 1/2.000

10. Arq. 113.42