

8.  
(AM)



MUNICÍPIO DE SETÚBAL  
CÂMARA MUNICIPAL

REUNIÃO N.º 04/2025  
Realizada em 12/02/2025  
PROPOSTA N.º 13/2025/DAF/DICONT/SERGEP  
DELIBERAÇÃO N.º 58/2025  
ASSUNTO: **DESAFETAÇÃO DO DOMÍNIO PÚBLICO MUNICIPAL DE UMA PARCELA DE TERRENO, SITA NA RUA DA VONTADE, EM SETÚBAL**

Veio o proprietário do imóvel sito na Rua da Vontade, n.º 2, em Setúbal, que se encontra descrito na 1.ª Conservatória do Registo Predial de Setúbal, sob o n.º 2305, da freguesia de N.ª Sra. da Anunciada, e inscrito na matriz predial urbana, sob o artigo 3488, da União de Freguesias de Setúbal, solicitar a aquisição de uma parcela de terreno, com a área de 201m<sup>2</sup>, para complemento do seu prédio;

*Considerando que:*

Se trata de um pedido de aquisição de parcela de terreno do domínio público a integrar na área do prédio urbano anteriormente descrito, para uso de logradouro e ampliação da moradia, que já se encontra parcialmente ocupada com o uso de logradouro.

Uma parte da parcela tem um forte declive com o desnível de 8,00 metros, encontrando-se com indícios de desmoronamento eminente, pondo em causa a segurança de circulação de pessoas e bens no leito do arruamento da Rua da Vontade.

O requerente propõe-se com a ampliação da moradia e anexos, estabilizar o talude e arranjo da zona confinante a poente, através da criação de passeio e três lugares de estacionamento público, protegido por muro de betão armado, obra de responsabilidade do Município.

O Município de Setúbal é proprietário e legítimo possuidor de uma parcela de terreno, com a área de 201,00m<sup>2</sup>, confinante com o imóvel do requerente, sito em Rua da Vontade n.º 2, confrontado de Norte com Domínio Público Municipal, de Sul com Domínio Público Municipal, de Nascente com Edifício Localizado na Rua da Vontade n.º 2 e de Poente com Rua da Vontade, que integra o domínio público municipal, para complemento do prédio descrito na 1ª Conservatória do Registo Predial de Setúbal sob o número 2305, da freguesia de N.ª Sr.ª da Anunciada e inscrito na matriz predial urbana, sob o artigo 3488, da União de Freguesias de Setúbal;

Pela Comissão Municipal de Avaliação de Imóveis, foi elaborado relatório de avaliação, homologado em 22/01/2025, a qual atribuiu a este imóvel, o valor de €15 407,25 (Quinze mil Quatrocentos e Sete euro e Vinte Cinco cêntimos).

SM

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 201,00m<sup>2</sup>, confinante com o imóvel do requerente, sito em Rua da Vontade, n.º 2, confrontado de norte com Domínio Público Municipal, de sul com Domínio Público Municipal, de nascente com Edifício Localizado na Rua da Vontade, n.º 2 e de poente com Rua da Vontade, que integra o domínio público municipal, para complemento do prédio descrito na 1ª Conservatória do Registo Predial de Setúbal, sob o número 2305, da freguesia de N.ª Sr.ª da Anunciada, e inscrito na matriz predial urbana, sob o artigo 3488, da União de Freguesias de Setúbal, 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



NOTA INTERNA

N.º: 01/2025

Data: 22/01/2025

De: COMISSÃO MUNICIPAL DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

Proc. Nº

Para: Sr. Diretor do DURB

Assunto: AQUISIÇÃO DE PARCELA DE TERRENO SITO NA RUA DA VONTADE – BAIRRO DO VISO DA UNIÃO DAS FREGUESIAS DE SETÚBAL

## 1. DESCRIÇÃO DO PEDIDO E ENQUADRAMENTO

Veio o Sr. Ricardo Batista na qualidade de proprietário do prédio urbano sito na Rua de Vontade, nº 2 – Bairro do Viso em Setúbal, solicitar a aquisição de uma parcela de terreno de domínio publico municipal confinante com a sua propriedade, com a área de 201,00 m2 para o uso de logradouro e ampliação da moradia.

Nesse âmbito, foi solicitada à Comissão Municipal de Avaliação de Imóveis, a avaliação da parcela de terreno municipal que o requerente pretende adquirir para complemento da sua propriedade.

## 2. CARACTERÍSTICAS

### 2.1. Do Bem em Avaliação

A parcela em causa é terreno sobrante do loteamento municipal do Bairro do Viso, promovido pelo município de Setúbal no início dos anos 70 do Século XX, integrado na política de erradicação das barracas, em regime de autoconstrução. Esta parcela já se encontra parcialmente ocupada com o uso de logradouro. A restante parte da parcela tem um forte declive com o desnível de 8,00 metros, encontrando-se com indícios de desmoronamento eminente, pondo em causa a segurança de circulação de pessoas e bens no leito do arruamento da Rua da Vontade. A moradia construída há 50 anos, necessita de reabilitação urgente por apresentar assentamento nas fundações e consequente fendilhação da estrutura resistente.

O tratamento do talude foi várias vezes relatado por representantes da junta de freguesia no âmbito do projeto "Ouvir a População", face ao perigo constatado no local e que se tem vindo a agravar por erosão do terreno, face ao tempo decorrido e ao agravamento das condições climáticas.

O requerente propõe-se com a ampliação da moradia e anexos, estabilizar o talude e o arranjo da zona confinante a poente (por onde terá acesso a garagem), através da



criação de passeio e três lugares de estacionamento público, protegidos por muro de betão armado, que deveria ser executado pelo município.

A parcela de terreno em avaliação face ao PDM em vigor e de acordo com a classe de espaço onde se insere (Espaços Urbanos – Malhas Urbanas Habitacionais) tem a seguinte viabilidade construtiva:

Índice de Utilização Bruto – 0,5

Área Bruta de construção – 100,50 m<sup>2</sup>

Área Bruta Privativa – 100,50 m<sup>2</sup>;

Nº de Pisos – 2

Uma vez que existem várias situações semelhantes neste bairro, estima-se que no futuro vão surgir vários pedidos de aquisição dos “logradouros”, pelo que se propõe a utilização do valor obtido pela avaliação efetuada através da Nota Interna 38/2020 referente à venda de uma parcela semelhante e localizada na Rua Nossa Senhora da Boa Viagem nº 14. O valor estimado foi de 142,30 €/m<sup>2</sup>.

Face ao tempo decorrido, propõe-se o valor de 150,00€/m<sup>2</sup> para aplicar neste caso e nos subsequentes.

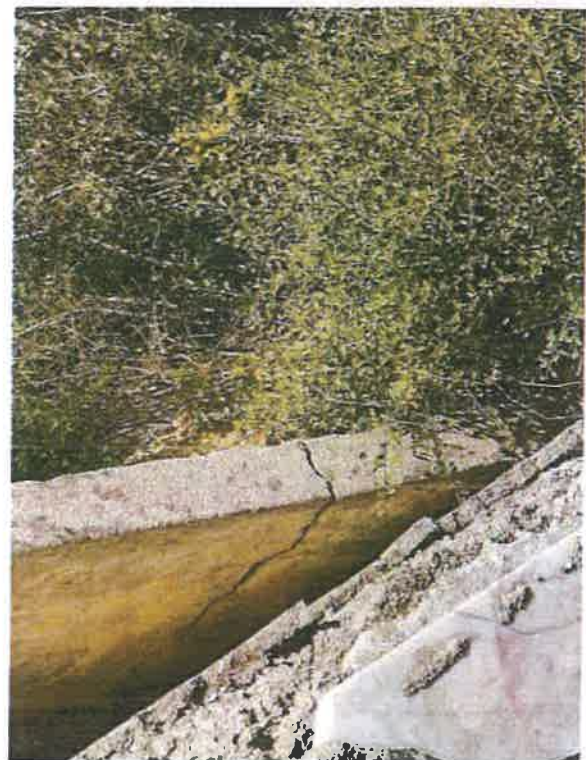
## 2.2. Da Localização

A parcela de terreno em análise localiza-se na periferia da cidade de Setúbal, confinante com a Rua da Vontade, nº 2 – Bairro do Viso, na União das Freguesias de Setúbal.



Planta de localização - Imagem aérea Google Earth

**3. REGISTO FOTOGRÁFICO**



#### 4. METODOLOGIA E PRESSUPOSTOS

A metodologia da presente avaliação compreendeu uma visita ao local pelo exterior. A avaliação foi efetuada no pressuposto de não existirem sobre o bem em avaliação quaisquer ónus e encargos.

Em virtude do requerente se propor a executar o arranjo da zona confinante a poente, através da criação de passeio e três lugares de estacionamento público, protegidos por muro de betão armado, procedemos a estimativa do valor da execução da obra pública conforme planta anexa e aferidos os valores unitários pelo Departamento de Obras Municipais, estimando-se este em 14.742,75 €.

**(QUATORZE MIL SETECENTOS QUARENTA DOIS EUROS E SETENTA CINCO CENTIMOS)**

#### 5. CÁLCULO

Área (m <sup>2</sup> )	Valor Unitário (€/m <sup>2</sup> )	P.V.T. (€)
201,00 m <sup>2</sup>	150,00	30.150,00

#### 6. CONCLUSÃO

Tendo em conta que o requerente se propõe a executar obra pública no valor de 14.742,75 €, considera-se que valor deverá ser reduzido do valor da avaliação:

**Assim o valor de venda desta parcela de terreno deverá ser 15.407,25 €  
(QUINZE MIL E QUATRO CENTOS E SETE EUROS E VINTE CINCO CENTIMOS)**

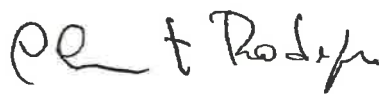
Deverá a presente avaliação ser submetida a homologação por parte da Sr.<sup>a</sup> Vereadora do DURB, enviada ao DAF/DICONT/SERGEPE e que seja dado conhecimento ao requerente.

Setúbal 22 de janeiro de 2025

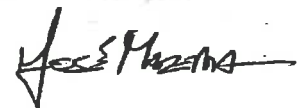
A Comissão de Avaliação



Arq. Joaquim Branco



Arq. Clemente Rodrigues



Eng. José Madeira

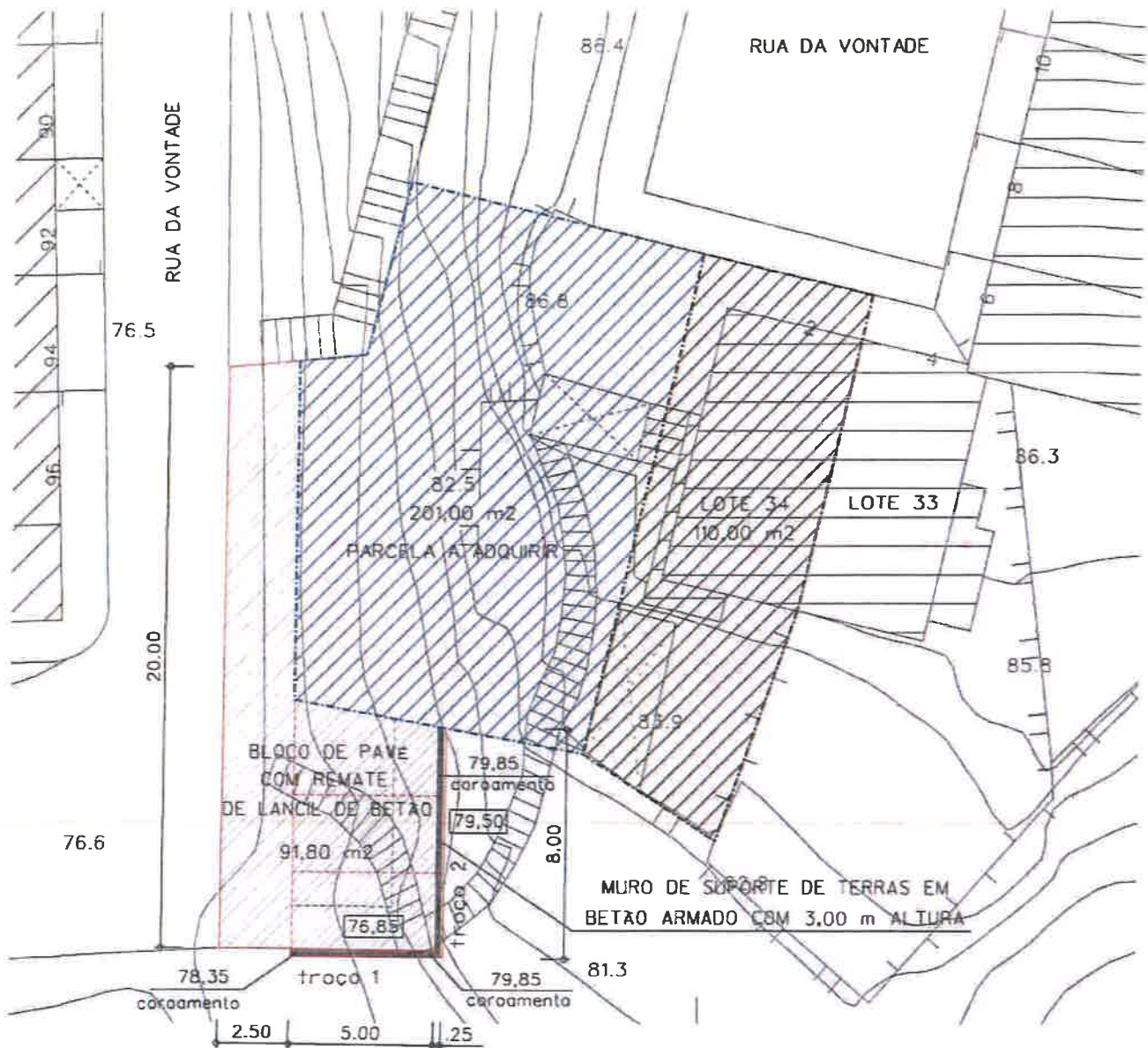
**Concordo**  
O Diretor do DURB

22/01/2025

Vasco Raminhas Silva (Dr.)

No uso da competência delegada através  
do despacho n.º 178/2024/GAVRC de 12 de julho





FUNDAÇÃO E MURO DE SUPORTE DE TERRAS EM BETÃO ARMADO COM 0,25 m DE ESPESSURA (considera-se o cálculo da fundação com o mesmo volume do muro de suporte)

TROÇO 1- FUNDAÇÃO E MURO (5,00 m x 2,25 m x 0,25 m) x 2 = 5,625 m<sup>3</sup>

TROÇO 2 - FUNDAÇÃO E MURO (8,00 m x 3,00 m x 0,25 m) x 2 = 12,00 m<sup>3</sup>

TOTAL FUNDAÇÕES E MUROS - 5,625 m<sup>3</sup> + 12,00 m<sup>3</sup> = 17,625 m<sup>3</sup> x 550,00 euros / m<sup>3</sup> = 9.693,75 euros

ESTACIONAMENTO E PASSEIO EM PAVÉ E LANCIL EM BETÃO - 91,80 m<sup>2</sup> x 55,00 euros/m<sup>2</sup> = 5.049,00 euros

VALOR TOTAL DA OBRA = 14.742,75 euros

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

Requerente:

Escala: 2000

Local:

Data de Emissão: 22/01/2025

Freguesia:

Guia n.º:

Assunto:

Funcionário:

A identificação da localização é da inteira responsabilidade do requerente.



Validade de 1 ano a partir da data de emissão.

Departamento de Urbanismo da Câmara Municipal de Setúbal  
Edifício dos Ciprestes - Avenida dos Ciprestes nº15 - 2900-319 SETÚBAL Tel. 265 541 620

www.muac-setubal.pt



Requerente:

Escala: 1/10000

Local:

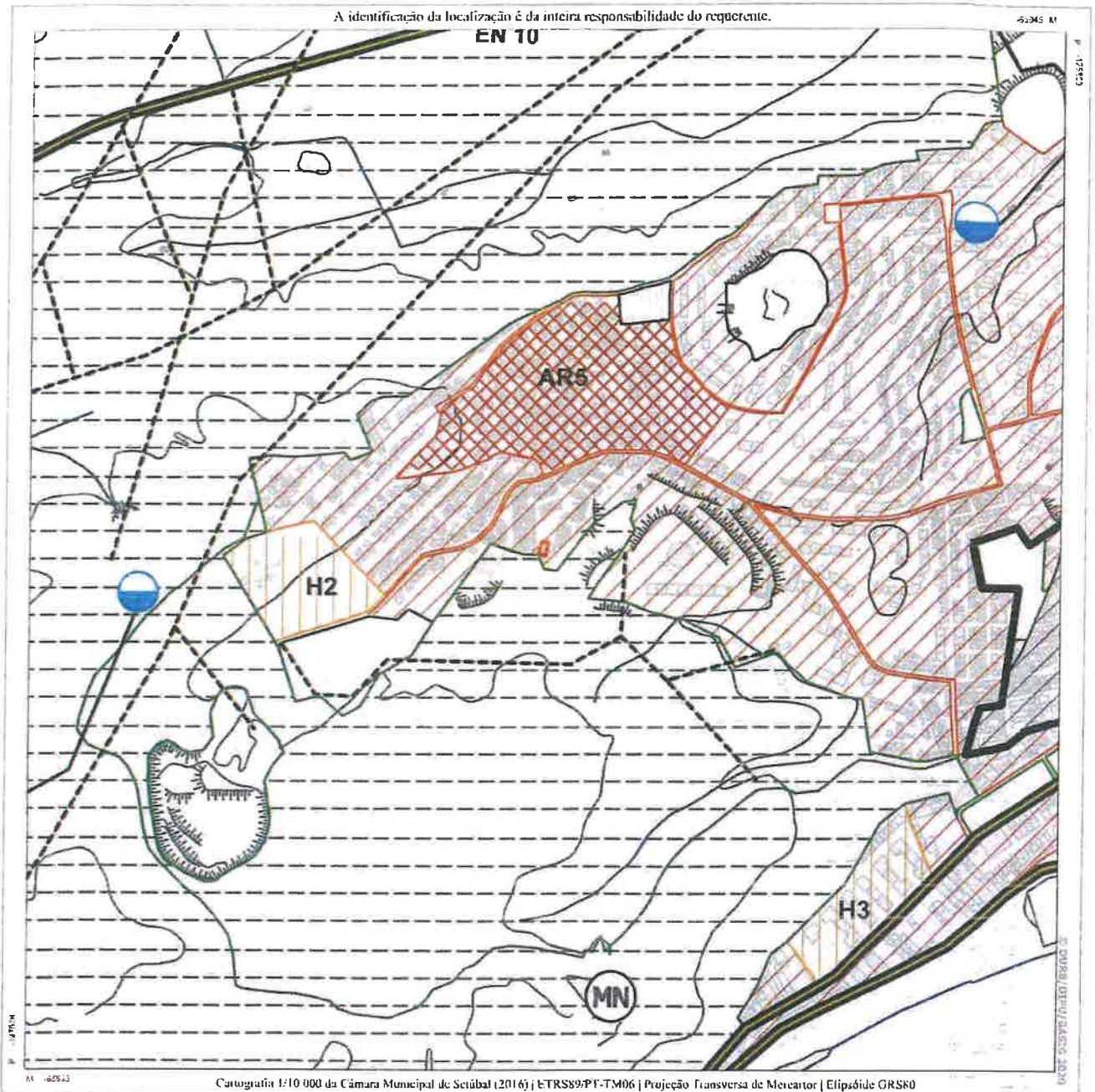
Data de Emissão: 22/01/2025

Freguesia:

Guia n.º:

Assunto:

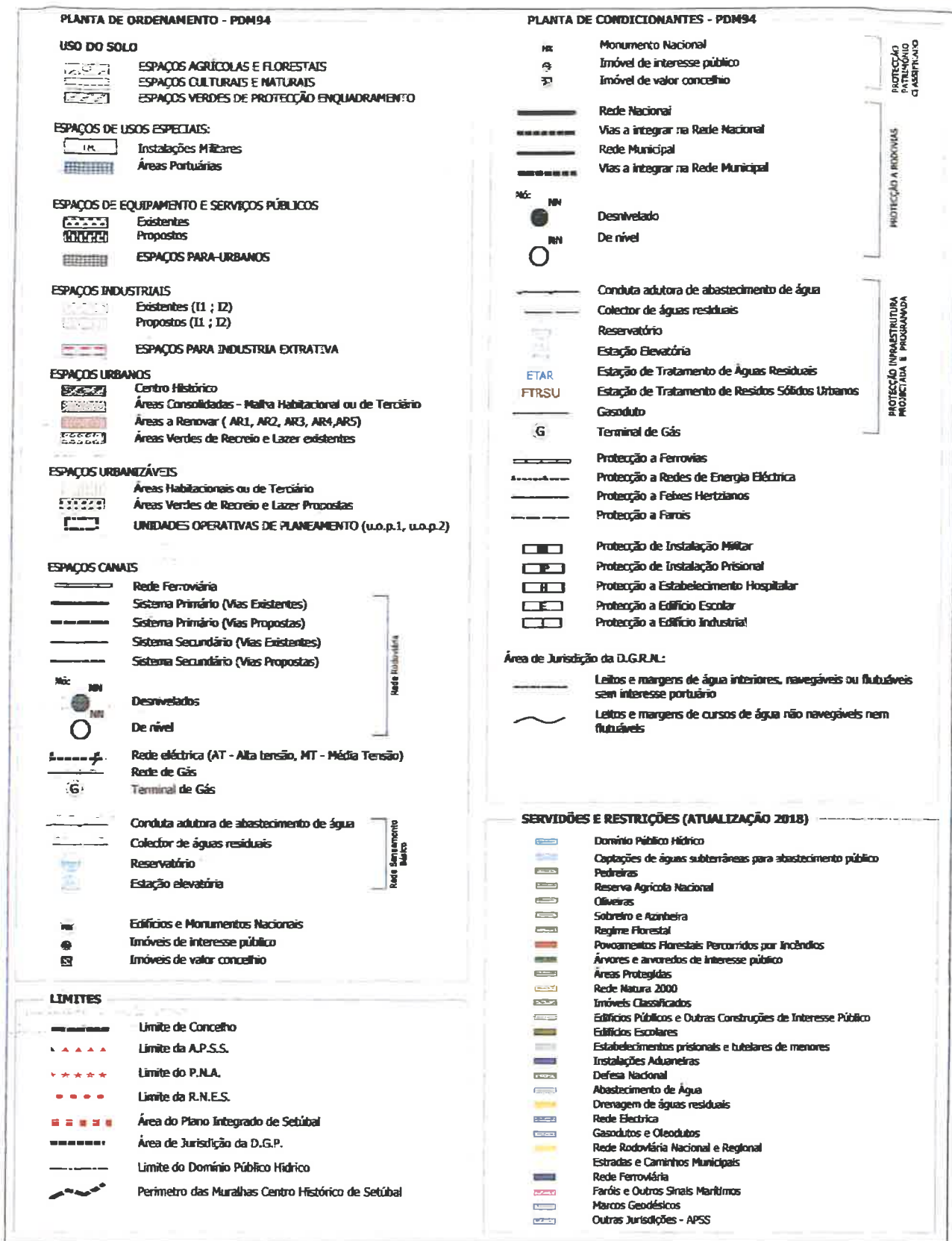
Funcionário:



Validade de 1 ano a partir da data de emissão.

Departamento de Urbanismo da Câmara Municipal de Setúbal  
Edifício dos Ciprestes - Avenida dos Ciprestes nº15 - 2900-319 SETÚBAL Tel. 265 541 620

www.mun-setubal.pt



Requerente:

Escala: 1/10000

Local:

Data de Emissão: 22/01/2025

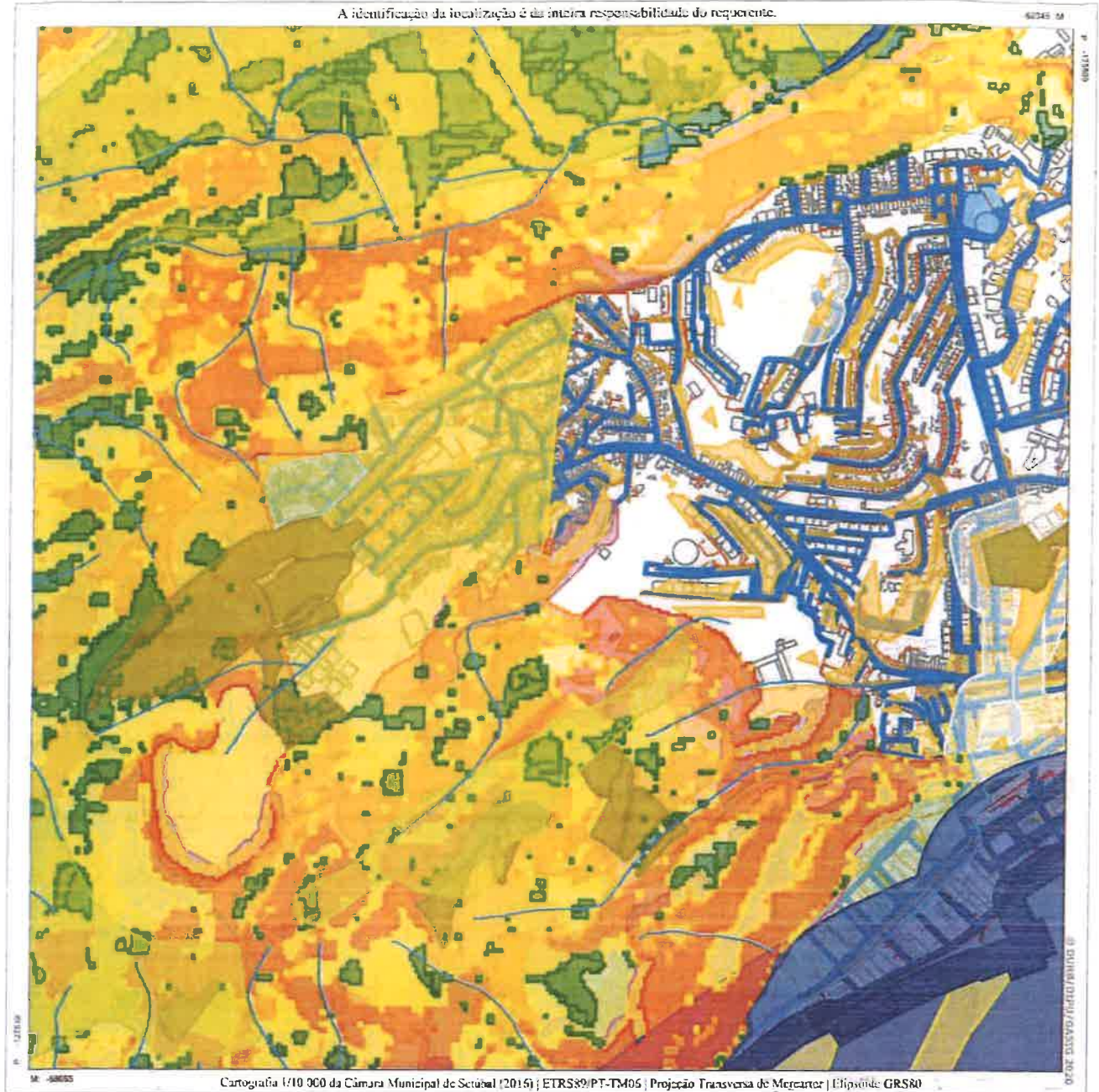
Freguesia:

Guia n.º:

Assunto:

Funcionário:

A identificação da localização é da inteira responsabilidade do requerente.



Validade de 1 ano a partir da data de emissão.

Departamento de Urbanismo da Câmara Municipal de Setúbal  
Edifício dos Ciprestes - Avenida dos Ciprestes nº15 - 2900-319 SETÚBAL Tel. 265 541 620

(A presente informação não dispensa a consulta às entidades competentes.)

www.cm-setubal.pt

Requerente:

Escala: 1/10000 --

Local:

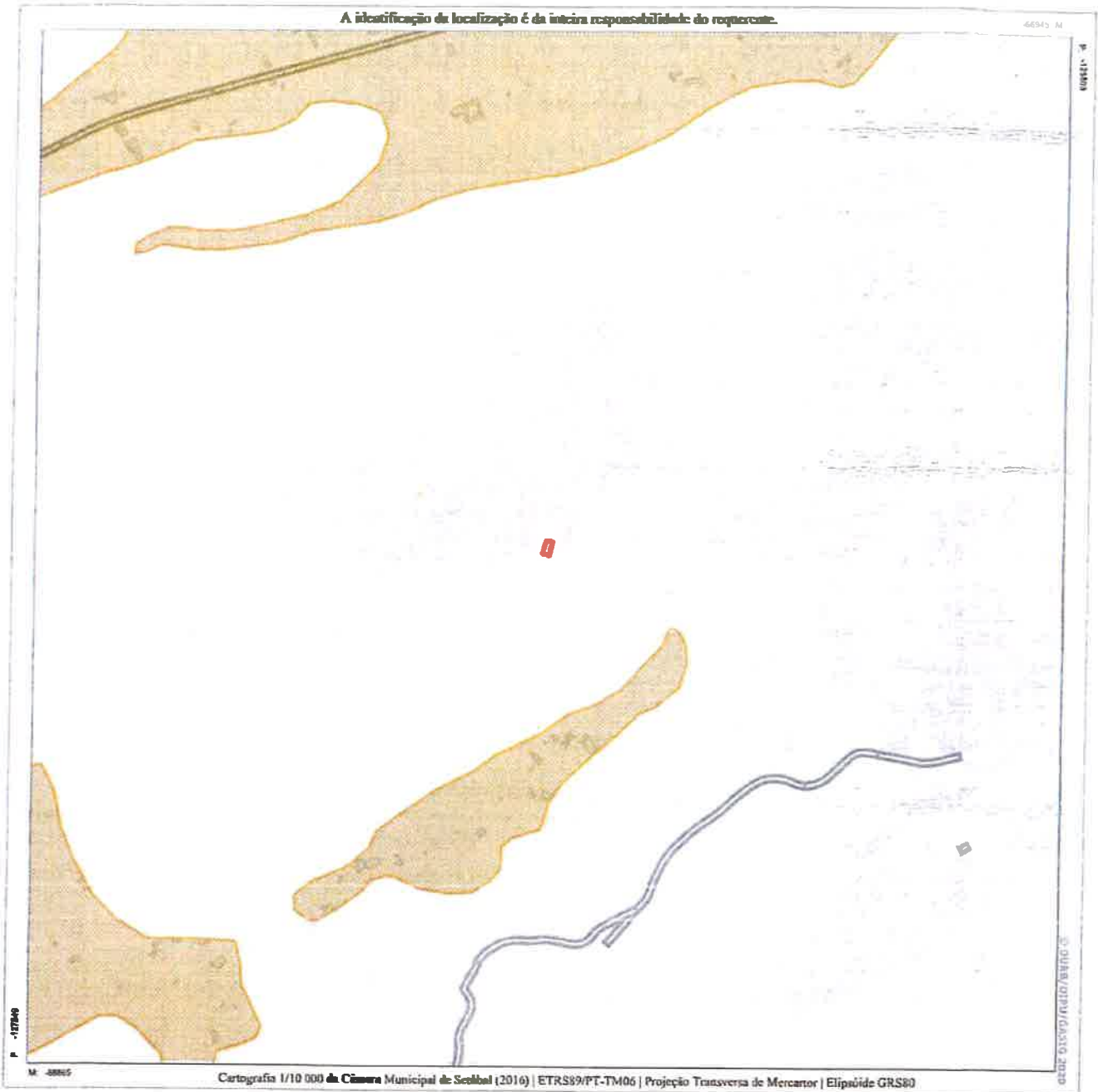
Data de Emissão: 22/01/2025.

Freguesia:

Guia n.º :

Assunto:

Funcionário:



**RESERVA AGRÍCOLA NACIONAL**



Área Integrada Reserva Agrícola Nacional

Validade de 1 ano a partir da data de emissão.

Departamento de Urbanismo da Câmara Municipal de Setúbal  
Edifício dos Ciprestes - Avenida dos Ciprestes nº15 - 2900-319 SETÚBAL Tel. 265 541 620

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

PLANTA DE ORDENAMENTO - PDM94	PLANTA DE CONDICIONANTES - PDM94
<p><b>USO DO SOLO</b></p> <p>ESPAÇOS AGRÍCOLAS E FLORESTAIS ESPAÇOS CULTURAIS E NATURAIS ESPAÇOS VERDES DE PROTECÇÃO ENQUADRAMENTO</p> <p><b>ESPAÇOS DE USOS ESPECIAIS:</b></p> <p>IML Instalações Militares Áreas Portuárias</p> <p><b>ESPAÇOS DE EQUIPAMENTO E SERVIÇOS PÚBLICOS</b></p> <p>Existentes Propostos ESPAÇOS PARA-URBANOS</p> <p><b>ESPAÇOS INDUSTRIAIS</b></p> <p>Existentes (I1 ; I2) Propostos (I1 ; I2) ESPAÇOS PARA INDUSTRIA EXTRATIVA</p> <p><b>ESPAÇOS URBANOS</b></p> <p>Centro Histórico Áreas Consolidadas - Malha Habitacional ou de Terciário Áreas a Renovar ( AR1, AR2, AR3, AR4,AR5) Áreas Verdes de Recreio e Lazer existentes</p> <p><b>ESPAÇOS URBANIZÁVEIS</b></p> <p>Áreas Habitacionais ou de Terciário Áreas Verdes de Recreio e Lazer Propostas UNIDADES OPERATIVAS DE PLANEAMENTO (u.o.p.1, u.o.p.2)</p> <p><b>ESPAÇOS CANAIS</b></p> <p>Rede Ferroviária Sistema Primário (Vias Existentes) Sistema Primário (Vias Propostas) Sistema Secundário (Vias Existentes) Sistema Secundário (Vias Propostas)</p> <p>Nó: NN Desnívelados De nível</p> <p>Rede eléctrica (AT - Alta tensão, MT - Média Tensão) Rede de Gás Terminal de Gás</p> <p>Condutores de abastecimento de água Colector de águas residuais Reservatório Estação elevatória</p> <p>Edifícios e Monumentos Nacionais Imóveis de interesse público Imóveis de valor concelhio</p> <p><b>LIMITES</b></p> <p>Límite de Concelho Límite da A.P.S.S. Límite do P.N.A. Límite da R.N.E.S. Área do Plano Integrado de Setúbal Área de Jurisdição da D.G.P. Límite do Domínio Público Hídrico Perímetro das Muralhas Centro Histórico de Setúbal</p>	<p>Monumento Nacional Imóvel de Interesse público Imóvel de valor concelhio</p> <p>Rede Nacional Vias a integrar na Rede Nacional Rede Municipal Vias a integrar na Rede Municipal</p> <p>Nó: NN Desnívelado De nível</p> <p>Conduta adutora de abastecimento de água Colector de águas residuais Reservatório Estação Elevatória Estação de Tratamento de Águas Residuais Estação de Tratamento de Resíduos Sólidos Urbanos Gasoduto Terminal de Gás</p> <p>Protecção a Ferrovias Protecção a Redes de Energia Eléctrica Protecção a Feixes Hertzianos Protecção a Fornos</p> <p>Protecção de Instalação Militar Protecção de Instalação Prisional Protecção a Estabelecimento Hospitalar Protecção a Edifício Escolar Protecção a Edifício Industrial</p> <p><b>Área de Jurisdição da D.G.R.N.:</b></p> <p>Leitos e margens de água interiores, navegáveis ou flutuáveis sem interesse portuário Leitos e margens de cursos de água não navegáveis nem flutuáveis</p> <p><b>SERVIDÕES E RESTRIÇÕES (ATUALIZAÇÃO 2018)</b></p> <p>Domínio Público Hídrico Captações de águas subterrâneas para abastecimento público Pedreiras Reserva Agrícola Nacional Oliveiras Sobreiro e Azinheira Regime Florestal Povoamentos Florestais Pertencidos por Incêndios Árvores e arvoredos de interesse público Áreas Protegidas Rede Natura 2000 Imóveis Classificados Edifícios Públicos e Outras Construções de Interesse Público Edifícios Escolares Estabelecimentos prisionais e tutelares de menores Instalações Aduaneiras Defesa Nacional Abastecimento de Água Drenagem de águas residuais Rede Eléctrica Gasodutos e Oleodutos Rede Rodoviária Nacional e Regional Estradas e Caminhos Municipais Rede Ferroviária Faróis e Outros Sinais Marítimos Marcos Geodésicos Outras Jurisdições - APSS</p>

02.048/D/PR/IN/IG/ESTIG 2020

Requerente:  
Local:  
Freguesia:  
Assunto:

Escala: 5000  
Data de Emissão: 22/01/2025  
Guia n.º :  
Funcionário:

A identificação da localização é da inteira responsabilidade do requerente.



422114

422114

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

422114

Validade de 1 ano a partir da data de emissão.

Departamento de Urbanismo da Câmara Municipal de Setúbal  
Edifício dos Ciprestes - Avenida dos Ciprestes nº15 - 2900-319 SETÚBAL Tel. 265 541 620

www.mun-setubal.pt