



MUNICÍPIO DE SETÚBAL  
CÂMARA MUNICIPAL

REUNIÃO N.º

20/2025

PROPOSTA N.º 162/2025/DAF/DICONT/SERGEP

Realizada em

18/09/2025

DELIBERAÇÃO N.º

542/2025

ASSUNTO:

**ALIENAÇÃO DE LOTE DE TERRENO N.º 268, SITO NO LOTEAMENTO MUNICIPAL DO BAIRRO NOVO DO CASAL DAS FIGUEIRAS**

Por requerimento veio o proprietário do prédio sito na Rua José Carlos Ary dos Santos, 1, em Setúbal, descrito na 1.ª Conservatória do Registo Predial de Setúbal, sob o n.º 2682, da freguesia de N.ª Sra. da Anunciada, e inscrito na matriz predial urbana, sob o artigo 5972, da União de Freguesias de Setúbal, solicitar a aquisição de uma parcela de terreno, com a área de 60m<sup>2</sup>, para anexar ao seu prédio.

Tratando-se de uma parcela de terreno que integrava o domínio público municipal, pela Deliberação da Assembleia Municipal n.º 45/2024/AM, de 28/06/2024, sob proposta da Câmara Municipal n.º 127/2024/DURB/GAGEF, foi aprovada a desafetação do domínio público de uma parcela, com a área de 60,00 m<sup>2</sup>, sita no Bairro Novo do Casal das Figueiras, que confronta a norte com arruamento público, a sul e poente com o lote 46, a nascente com a Rua Afonso do Paço (lote 292 do loteamento do Bairro do Casal das Figueiras-Bairro Velho), para a constituição do lote 268, destinado a anexar ao lote 46 com uso de logradouro.

Nesta sequência, para anexar ao prédio descrito na 1.ª Conservatória do Registo Predial de Setúbal, sob o n.º 2682, da freguesia de N.ª Sra. da Anunciada, e inscrito na matriz predial urbana, sob o artigo 5972, da União de Freguesias de Setúbal, foi o lote n.º 268 do loteamento municipal do bairro novo do casal das figueiras inscrito na matriz predial urbana sob o artigo P7609, da União de Freguesias de Setúbal.

Pela Comissão Municipal de Avaliação de Imóveis foi elaborado o relatório de avaliação do lote em apreço, homologado em 25/08/2025, do qual resulta o valor de € 4.500,00, para esta alienação.

A Câmara Municipal é o órgão com competência para alienar bens imóveis de valor até 1000 vezes a RMMG.

Assim, atendendo a toda a motivação supra aduzida, ao abrigo e nos termos do disposto na alínea g), do n.º 1, 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:

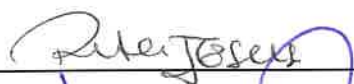
- Alienar o lote n.º 268 do loteamento municipal do Bairro Novo do Casal Das Figueiras, com a área de 60m<sup>2</sup>, inscrito na matriz predial urbana sob o artigo P7609, da União de Freguesias de Setúbal, para anexar ao prédio descrito na 1.ª Conservatória do Registo Predial de

Setúbal, sob o n.º 2682, da freguesia de Nª Sra. da Anunciada, e inscrito na matriz predial urbana, sob o artigo 5972, da União de Freguesias de Setúbal, a Miguel Tiago Crispim Rosado, contribuinte n.º 229148280, pelo valor de € 4.500,00.

- Aprovar 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: Relatório de Avaliação

O TÉCNICO



O DIRECTOR DO DEPARTAMENTO



O CHEFE DE DIVISÃO

O PROPONENTE

APROVADA / REJEITADA por :            Votos Contra;            Abstenções;   10   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: **AQUISIÇÃO DO LOTE DE TERRENO Nº 268, LOCALIZADO NO LOTEAMENTO MUNICIPAL DO BAIRRO NOVO DO CASAL DAS FIGUEIRAS, NA UNIÃO DAS FREGUESIAS DE SETÚBAL**

## **1. DESCRIÇÃO DO PEDIDO E ENQUADRAMENTO**

Através do processo 1316/23, veio o Sr. Miguel Tiago Crispim Rosado na qualidade de proprietário do lote nº 46 do Loteamento Municipal do Bairro Novo do Casal das Figueiras, solicitar a aquisição de uma parcela de terreno do domínio público municipal (terreno sobrance do referido loteamento), confinante com o seu lote.

Tratando-se de uma área constante em loteamento, foi efetuada a alteração deste, tendo sido criado o lote nº 268 com a área de 60,00 m<sup>2</sup>, na parcela em causa.

Nesse âmbito, foi solicitada à Comissão Municipal de Avaliação de Imóveis, a avaliação do lote de terreno municipal que o requerente pretende adquirir para complemento do seu lote.

## **2. CARACTERÍSTICAS**

### **2.1. Do Bem em Avaliação**

A parcela que o requerente pretende adquirir, é terreno sobrance do loteamento municipal e onde foi constituído o lote nº 268 do Bairro do Bairro Novo do Casal das Figueiras, promovido pelo município de Setúbal.

Quando o requerente adquiriu o lote nº 46 onde reside, esta parcela de terreno insalubre e deposito de entulhos, já tinha sido vedada pelo anterior proprietário de forma a mantê-la limpa.

Face ao PDM em vigor e de acordo com a classe de espaço onde se insere (Espaços Habitacionais Consolidados – tipo 1) tem a seguinte viabilidade construtiva:

Índice de Utilização Bruto – 0,5

Área Bruta de construção – 30,00 m<sup>2</sup>

Área Bruta Privativa – 30,00 m<sup>2</sup>;

N.º de Pisos – 1

Uma vez que existem várias situações semelhantes nesta zona da cidade, estima-se que no futuro vão surgir vários pedidos de aquisição de "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, localizada na Rua Nossa Senhora da Boa Viagem n.º 14, pelo 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.

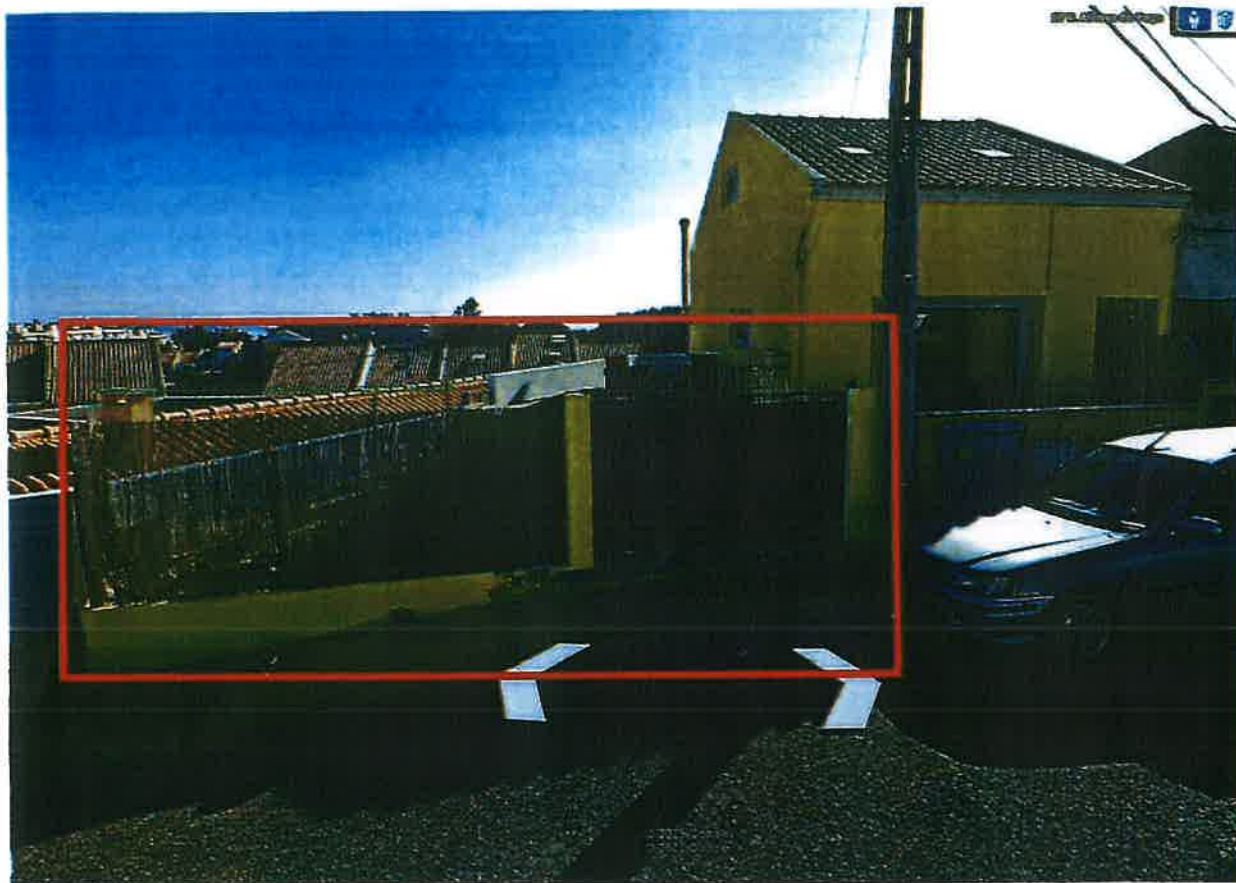
## **2.2. Da Localização**

A parcela de terreno em análise localiza-se na periferia da cidade de Setúbal, confinante com o n.º 1 da Rua José Carlos Ary dos Santos (lote 46) – Bairro Novo do Casal das Figueiras, 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. A avaliação foi efetuada no pressuposto de não existirem sobre o bem em avaliação quaisquer ónus e encargos.

*Handwritten signature: B. w. de t.*  
*Handwritten signature: Amv*

**HOMOLOGADO**  
**O Vereador**  
**Carlos Rabaçal**

*Carlos Rabaçal*

No uso de competência delegada e subdelegada por despacho  
n.º 262/25/GAP de 18 de agosto /  
**25/08/2025**

**NOTA INTERNA**

N.º: **06/2025**

Data: **18/08/2025**

## 5. CÁLCULO

Área (m2)	Valor Unitário (€/m2)	P.V.T. (€)
60,00 m2	150,00	9.0000,00

## 6. CONCLUSÃO

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 e interessa apenas proprietário da parcela contígua. Assim, considera-se a depreciar o valor provável de transação em 50 %.

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

P.V. (€)	Depreciação (%)	P.V.T. (€)
9.000,00	50	4.500,00
<b>Presumível Valor de Transação</b>		<b>€</b>

**(QUATRO MIL E QUINHENTOS EUROS)**

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 20 de agosto de 2025

A Comissão de Avaliação

*Joaquim Branco*

Arq. Joaquim Branco

*Clemente Rodrigues*

Arq. Clemente Rodrigues

*José Madeira*

Eng. José Madeira

**Concordo**  
**O Diretor do DURB**

*Vasco Raminhas Silva*

22 / 08 / 2025

Vasco Raminhas Silva (Dr.)

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

Requerente:

ID Planta: 96791

Morada:

Escala: 1:2000

Freguesia:

Data: 21/08/2025

Assunto:

Funcionário:

-68,121.24 -126,352.92

A identificação da localização é da inteira responsabilidade do requerente.



-67,745.24 -126,746.92

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.