



MUNICÍPIO DE SETÚBAL
CÂMARA MUNICIPAL

REUNIÃO N.º 15/2025

PROPOSTA N.º 127/2025/DAF/DICONT/SERGEP

Realizada em 02/07/2025

DELIBERAÇÃO N.º 430/2025

ASSUNTO: ALIENAÇÃO DE PARCELA DE TERRENO, SITA NA RUA DA VONTADE, EM SETÚBAL

Por requerimento veio o proprietário do imóvel sito na Rua da Vontade, n.º 2, em Setúbal, 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 201m², para complemento do seu prédio.

Tratando-se de uma parcela de terreno que integrava o domínio público municipal, pela Deliberação da Assembleia Municipal n.º 15/2025/AM, de 29/04/2025, sob proposta da Câmara Municipal n.º 13/2025/DAF/DICONT/SERGEP, foi aprovada a desafetação do domínio público da mencionada parcela, com a área de 201,00 m², sita na Rua da Vontade, que confronta a norte com domínio público municipal, a sul com domínio público municipal, a nascente com o edifício localizado na Rua da Vontade n.º 2 e a poente com a Rua da Vontade.

Nesta sequência, para complemento do prédio descrito na 1.ª Conservatória do Registo Predial de Setúbal, sob o n.º 2305 da freguesia de N.ª Sra. da Anunciada, foi a parcela em apreço inscrita na matriz predial urbana sob o n.º 7567-P, da União de Freguesias de Setúbal e descrita na 1.ª Conservatória do Registo Predial de Setúbal, sob o n.º 3928, da freguesia de N.ª Sra. da Anunciada.

No início do processo, pela Comissão Municipal de Avaliação de Imóveis foi elaborado o relatório de avaliação da parcela em apreço, homologado em 22/01/2025, do qual resulta o valor de € 15.407,25, 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 a parcela de terreno, com a área de 201m², descrita na 1.ª Conservatória do Registo Predial de Setúbal, sob o n.º 3928, da freguesia de N.ª Sra. da Anunciada e inscrita na matriz predial urbana sob o n.º 7567-P, da União de Freguesias de Setúbal, para complemento do prédio descrito na 1.ª Conservatória do Registo Predial de Setúbal, sob o n.º 2305 da

freguesia de N.ª Sra. da Anunciada, a Ricardo Jorge Cecília Batista, contribuinte n.º 242674950 e Tânia Raquel Mendão Marcos Batista, contribuinte n.º 236588559, pelo valor de € 15.407,25.

- 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; Abstencões; 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**

Proc. N.º

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

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 público 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 sobrance 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 m²

Área Bruta Privativa – 100,50 m²;

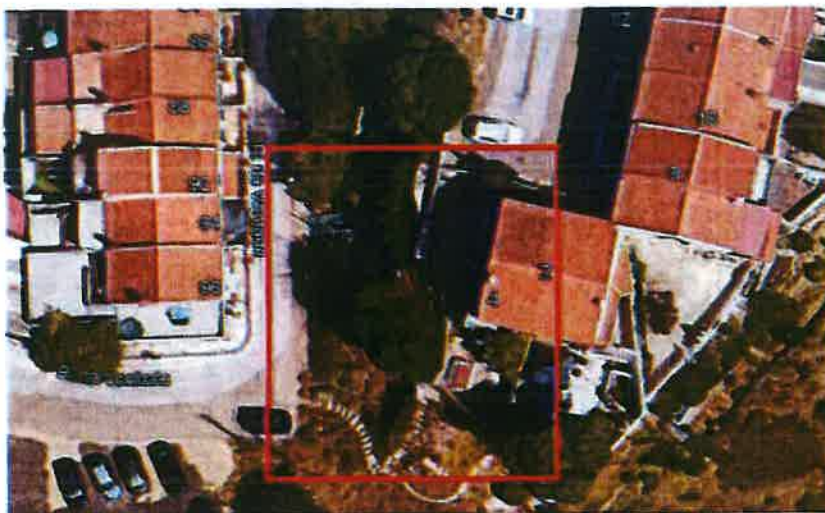
N.º de Pisos – 2

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 n.º 14. O valor estimado foi de 142,30 €/m².

Face ao tempo decorrido, propõe-se o valor de 150,00€/m² 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, n.º 2 – Bairro do Viso, na União das Freguesias de Setúbal.



Planta de localização - Imagem aérea Google Earth

3. REGISTO FOTOGRÁFICO



my
est

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 ²)	Valor Unitário (€/m ²)	P.V.T. (€)
201,00 m ²	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.ª 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

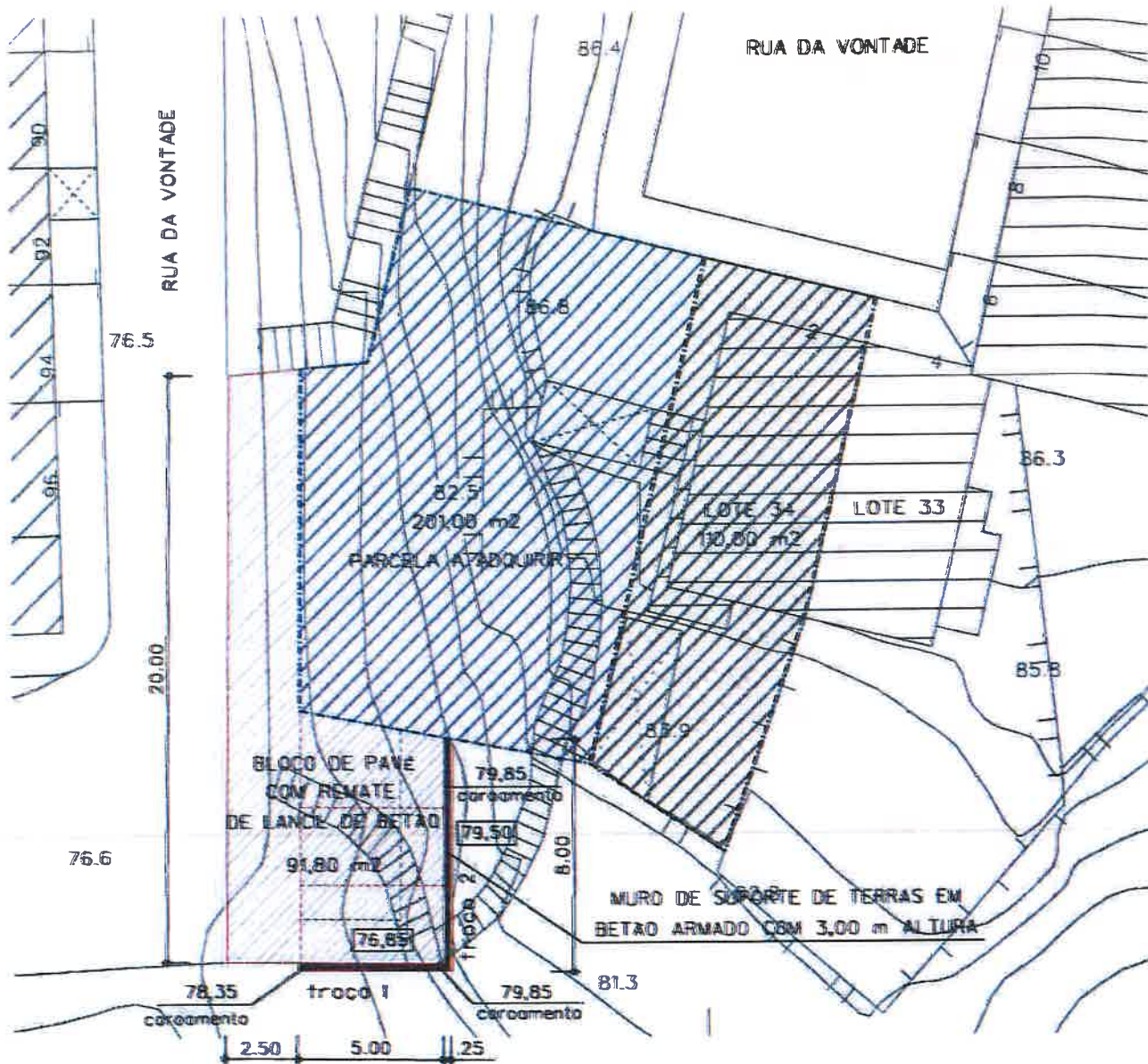


Eng. José Madeira

Concordo
O Diretor do DURB

M.LC/16


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 m³

TROÇO 2 - FUNDAÇÃO E MURO (8,00 m x 3,00 m x 0,25 m) x 2 = 12,00 m³

TOTAL FUNDAÇÕES E MUROS - 5,625 m³ + 12,00 m³ = 17,625 m³ x 550,00 euros / m³ = 9.693,75 euros

ESTACIONAMENTO E PASSEIO EM PAVÉ E LANCIL EM BETÃO - 91,80 m² x 55,00 euros/m² = 5.049,00 euros

VALOR TOTAL DA OBRA = 14.742,75 euros

[Handwritten signature]
[Handwritten signature]
[Handwritten mark]

Requerente:

Local:

Freguesia:

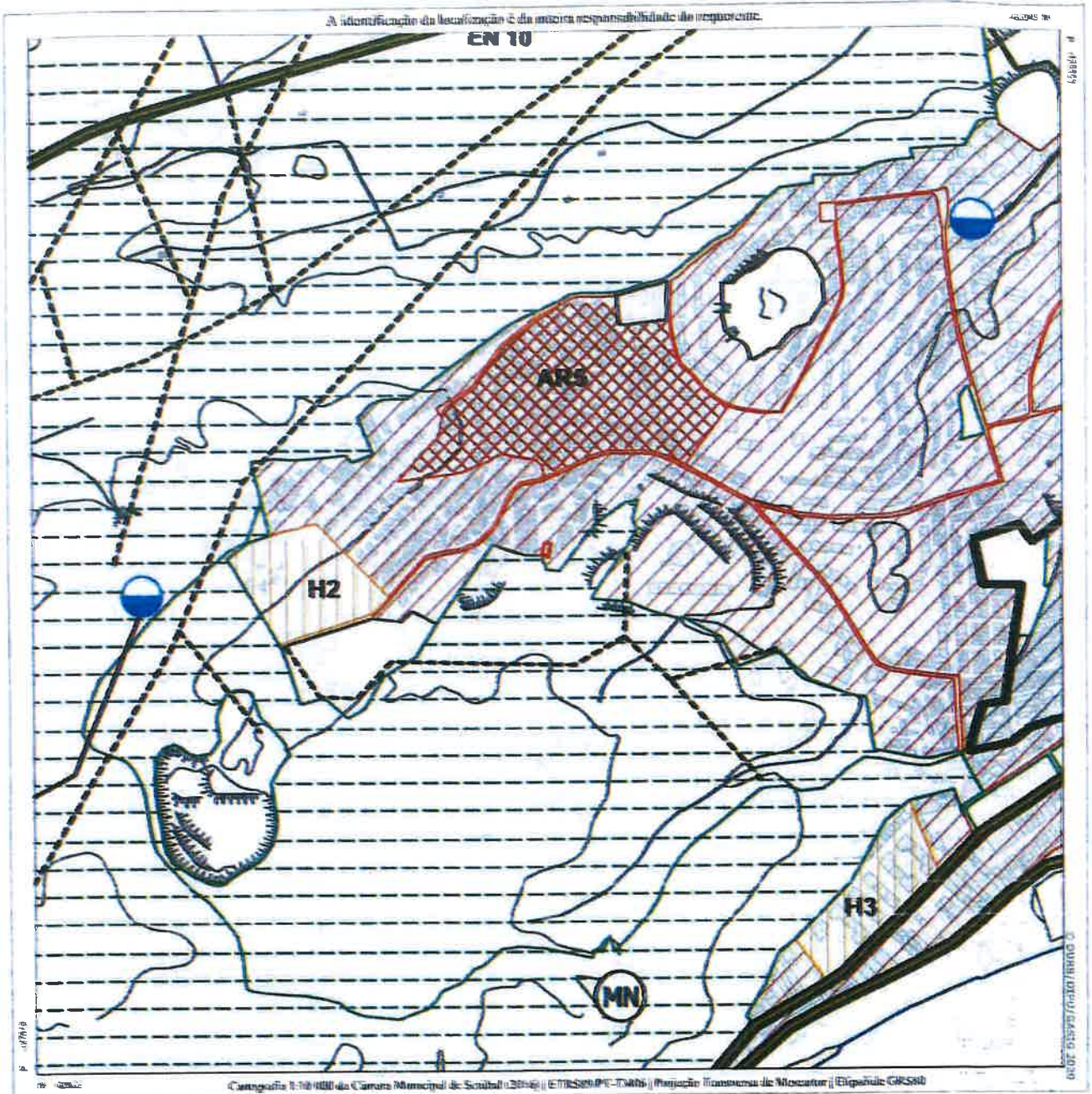
Assunto:

Escala: 1/10000

Data de Emissão: 22/01/2025

Guiã n.º:

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.ccmu-setubal.pt

PLANTA DE ORDENAMENTO - PDM94		PLANTA DE CONDICIONANTES - PDM94	
USO DO SOLO <p>ESPAÇOS AGRÍCOLAS E FLORESTAIS ESPAÇOS CULTURAIS E NATURAIS ESPAÇOS VERDES DE PROTEÇÃO ENQUADRAMENTO</p>		<p>Monumento Nacional Imóvel de Interesse Público Imóvel de Valor Concelhio</p>	
ESPAÇOS DE USOS ESPECIAIS: <p>Instalações Militares Áreas Portuárias</p>		<p>Rede Nacional Vias a integrar na Rede Nacional Rede Municipal Vias a integrar na Rede Municipal</p>	
ESPAÇOS DE EQUIPAMENTO E SERVIÇOS PÚBLICOS <p>Existentes Propostas</p> <p>ESPAÇOS PARA-URBANOS</p>		<p>Nível:</p> <p>Desativado De nível</p>	
ESPAÇOS INDUSTRIAIS <p>Existentes (I1 ; I2) Propostas (I3 ; I4)</p> <p>ESPAÇOS PARA INDÚSTRIA EXTRATIVA</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 Casaduto Terminal de Gás</p>	
ESPAÇOS URBANOS <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>ETAR FRSU</p>	
ESPAÇOS URBANIZÁVEIS <p>Áreas Habitacionais ou de Terciário Áreas Verdes de Recreio e Lazer Propostas</p> <p>UNIDADES OPERATIVAS DE PLANEAMENTO (u.o.p.1, u.o.p.2)</p>		<p>Proteção a Ferrovias Proteção a Redes de Energia Eléctrica Proteção a Fioses Telefónicos Proteção a Fioses</p>	
ESPAÇOS ONIAIS <p>Rede Ferroviária Sistema Primário (Vias Existentes) Sistema Primário (Vias Propostas) Sistema Secundário (Vias Existentes) Sistema Secundário (Vias Propostas)</p>		<p>Proteção de Instalação Militar Proteção de Instalação Prisional Proteção a Estabelecimento Hospitalar Proteção a Edifício Escolar Proteção a Edifício Industrial</p>	
<p>Desativados De nível</p>		<p>Área de Jurisdição da D.G.R.N.:</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>Rede eléctrica (AT - Alta Tensão, MT - Média Tensão) Rede de Gás Terminal de Gás</p>		<p>Proteção a Ferrovias Proteção a Redes de Energia Eléctrica Proteção a Fioses Telefónicos Proteção a Fioses</p>	
<p>Conduta adutora de abastecimento de água Colector de águas residuais Reservatório Estação elevatória</p>		<p>Proteção a Ferrovias Proteção a Redes de Energia Eléctrica Proteção a Fioses Telefónicos Proteção a Fioses</p>	
<p>Edifícios e Monumentos Nacionais Imóveis de interesse público Imóveis de valor concelhio</p>		<p>Proteção a Ferrovias Proteção a Redes de Energia Eléctrica Proteção a Fioses Telefónicos Proteção a Fioses</p>	
LIMITES <p>Limite de Concelho Limite da A.P.S.S. Limite do P.N.A. Limite do R.N.E.S. Área do Plano Integrado de Setúbal Área de Jurisdição da D.G.P. Limite do Domínio Público Hídrico Perímetro das Murallas Centro Histórico de Setúbal</p>		SERVIDÕES E RESTRIÇÕES (ACTUALIZAÇÃO 2018) <p>Domínio Público Hídrico Captações de águas subterrâneas para abastecimento público Portos Reserva Agrícola Nacional Oliveiras Salinas e Albufeiras Região Florestal Povoações florestais percorridas 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 baldios de moinhos Instalações Alcanarias Defesa Nacional Abastecimento de Água Drenagem de águas residuais Rede Eléctrica Casadutos e Obstruções Rede Rodoviária Nacional e Regional Estradas e Caminhos Municipais Rede Ferroviária Faróis e Outros Sinais Marítimos Mercas Classificadas Outras Jurisdições - APSS</p>	

© D.G.R.N./FRSU/DAIS 2018

Requerente:

Escala: 1/10000

Local:

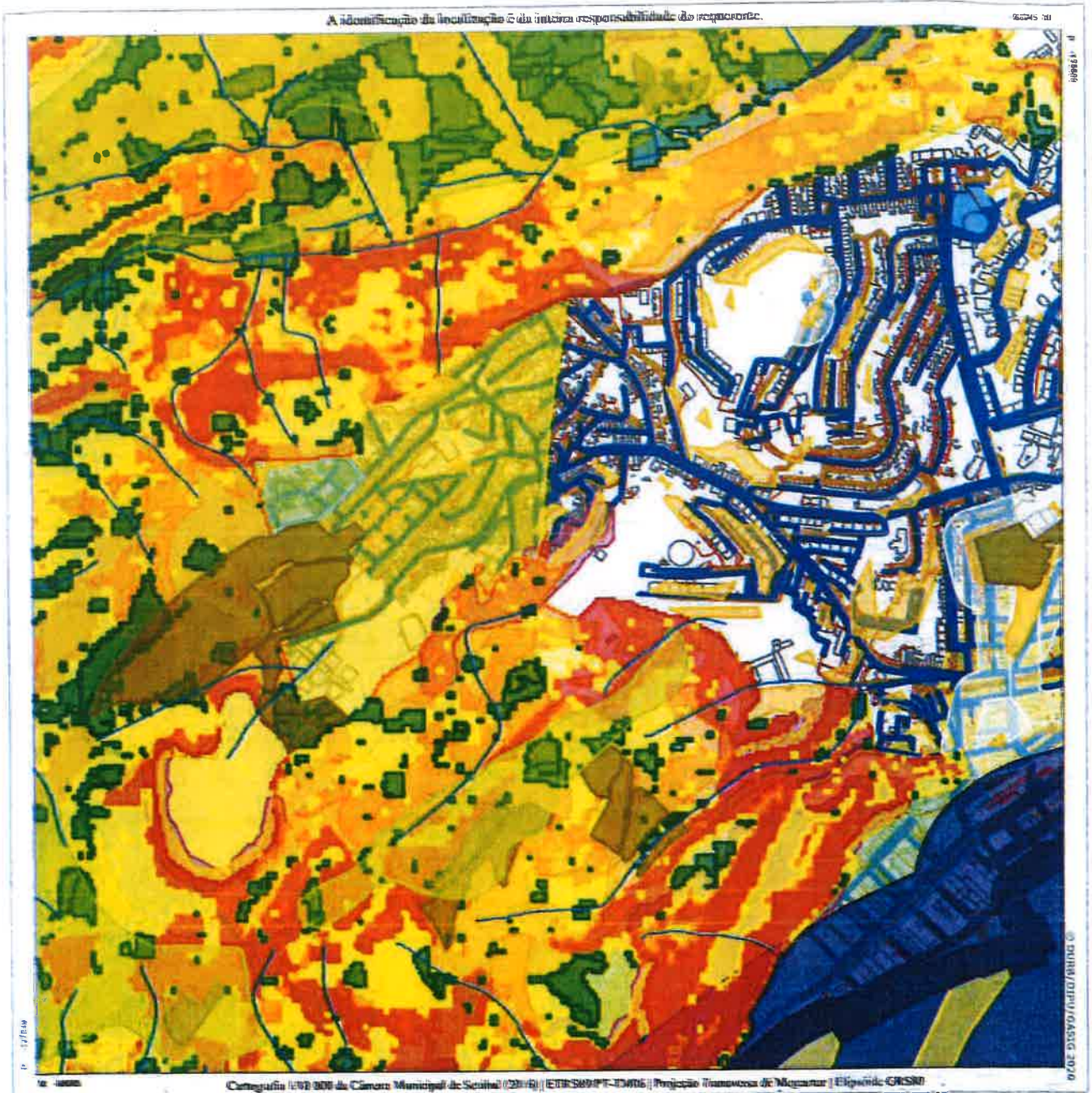
Data de Emissão: 22/01/2025

Freguesia:

Guia n.º:

Assinado:

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

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



PLANTA DE ORDENAMENTO - PORN34

USO DO SOLO

- ESPAÇOS AGRÍCOLAS E FLORESTAIS
- ESPAÇOS CULTURAIS E NATURAIS
- ESPAÇOS VERDES DE PROTEÇÃO ENQUADRAMENTO

ESPAÇOS DE USOS ESPECIAIS:

- Instalações Militares
- Áreas Portuárias

ESPAÇOS DE EQUIPAMENTO E SERVIÇOS PÚBLICOS

- Existentes
- Propostos
- ESPAÇOS PARA URBANOS

ESPAÇOS INDUSTRIAIS

- Existentes (I1 ; I2)
- Propostos (I1 ; I2)
- ESPAÇOS PARA INDÚSTRIA EXTRATIVA

ESPAÇOS URBANOS

- Centro Histórico
- Áreas Consolidadas - Malha Habitacional ou de Terciário
- Áreas a Renovar (AR1, AR2, AR3, AR4,ARS)
- Áreas Verdes de Recreio e Lazer existentes

ESPAÇOS URBANIZÁVEIS

- Áreas Habitacionais ou de Terciário
- Áreas Verdes de Recreio e Lazer Propostas
- UNIDADES OPERATIVAS DE PLANEAMENTO (u.o.p.1, u.o.p.2)

ESPAÇOS CANAIS

- Rede Ferroviária
- Sistema Primário (Vias Existentes)
- Sistema Primário (Vias Propostas)
- Sistema Secundário (Vias Existentes)
- Sistema Secundário (Vias Propostas)
- Desniveisadas
- De nível
- Rede eléctrica (AT - Alta tensão, MT - Média Tensão)
- Rede de Gás
- Terminal de Gás
- Conduta adutora de abastecimento de água
- Colector de águas residuais
- Reservatório
- Estação elevatória
- Edifícios e Monumentos Nacionais
- Imóveis de interesse público
- Imóveis de valor concelhio

LIMITES

- Limite de Concelho
- Limite de A.P.S.S.
- Limite de P.N.A.
- Limite de R.N.E.S.
- Área do Plano Integrado de Setúbal
- Área de Jurisdição do D.G.P.
- Limite do Domínio Público Hídrico
- Perímetro das Murallas Centro Histórico de Setúbal

PLANTA DE CONDICIONANTES - PORN34

- Monumento Nacional
- Imóvel de Interesse público
- Imóvel de valor concelhio
- Rede Nacional
- Vias a integrar na Rede Nacional
- Rede Municipal
- Vias a integrar na Rede Municipal
- Nº:
 - Desniveisado
 - De nível
- 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
- Proteção a Ferrovias
- Proteção a Redes de Energia Eléctrica
- Proteção a Feixes Interurbanos
- Proteção a Faróis
- Proteção de Instalação Militar
- Proteção de Instalação Prisional
- Proteção a Estabelecimento Hospitalar
- Proteção a Edifício Escolar
- Proteção a Edifício Industrial
- Área de Jurisdição do D.S.R.N.:
 - Leitos e margens de água interiores, navegáveis ou flutuáveis sem interesse portuário
 - Leitos e margens de cursos de água não navegáveis nem flutuáveis

SERVIDÕES E RESTRIÇÕES (ACTUALIZAÇÃO 2010)

- Domínio Público Hídrico
- Captações de águas subterrâneas para abastecimento público
- Proleiros
- Reserva Agrícola Nacional
- Oliveiras
- Sistema e Albufeira
- Regime Florestal
- Povoadamentos Florestais Periclitados por Incêndios
- Áreas e arvores de interesse público
- Áreas Protegidas
- Rede Natura 2000
- Imóveis Classificados
- Edifícios Públicos e Outras Construções de Interesse Público
- Edifícios Escolares
- Estabelecimentos prisionais e tubalares de menores
- Instalações Aduaneiras
- Defesa Nacional
- Abastecimento de Água
- Drenagem de águas residuais
- Rede Eléctrica
- Gasodutos e Odeodutos
- Rede Rodoviária Nacional e Regional
- Estradas e Caminhos Municipais
- Rede Ferroviária
- Faróis e Outros Sinais Marítimos
- Marcas Geodésicas
- Outras Jurisdições - APSS

Registo nº: _____
Local: _____
Freguesia: _____
Assento: _____

Escala: 5000
Data de Emissão: 22/01/2025
Cota nº.: _____
Funcionário: _____

A identificação da localização e da inteira responsabilidade do requerente.



Cartografia 1:00.000 da Câmara Municipal de Setúbal (2016) | ETRS89/PT-TM06 | Projção Transversa de Mercator | Elipsóide GRS80

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.cmsetubal.pt

