

B) 3.
GAP
DAF
D'CONT
SECONT
TES
SERGER
A-M.



MUNICÍPIO DE SETÚBAL
CÂMARA MUNICIPAL

4

REUNIÃO N.º

05/2021

PROPOSTA N.º 004/2021/GAP

Realizada em

17/03/2021

DELIBERAÇÃO N.º

70/2021

ASSUNTO:

Permuta de Imóveis – Parque Sant'Iago

A Feira de Sant'Iago foi criada por Alvará Régio de 9 de julho de 1582, que deferiu a petição apresentada no ano anterior pelos procuradores setubalenses às Cortes, então reunidas na cidade de Tomar. Ao longo de mais de quatrocentos anos de realização, a Feira de Sant'Iago assumiu o importante papel de espaço privilegiado que concilia as atividades económicas e o comércio com a recreação, a cultura, o desporto, a gastronomia e a sociabilidade, sendo considerada um evento de referência na região e uma destacada tradição no calendário de festividades dos setubalenses e demais visitantes.

Nos seus mais de quatro séculos percorreu diversas localizações na Cidade, designadamente Parque do Bonfim, Largo de Jesus, Beira-Mar, Avenida Luísa Todi. Nos anos 80 e 90, a realização do certame numa tão extensa área do centro da Cidade avolumou condicionantes e reclamações da população e do tecido empresarial, assim como cresceram os impactes negativos, nomeadamente ao nível da salubridade, da mobilidade e estacionamento, do acolhimento de feirantes, da higiene e limpeza e da segurança.

Neste quadro procurou a Câmara Municipal de Setúbal uma localização alternativa capaz de acolher o evento, respondendo às necessidades do mesmo e dos seus distintos utilizadores, num processo de qualificação. Por outro lado, desejavam a Câmara Municipal e a Associação Empresarial da Região de Setúbal criar um parque de feiras e exposições de referência regional. Os dois desígnios uniram-se naturalmente, tendo sido constituída a Associação Parque Sant'Iago para os fins atrás expostos.

Foi escolhido para a criação de um parque de feiras e exposições um imóvel, entretanto denominado Parque Sant'Iago, localizado na unidade territorial conhecida por Cabeço da Bolota e que se integra na área do Plano Integrado de Setúbal, constituindo a Unidade Operativa de Planeamento 1 (UOP 1) do Plano Diretor Municipal de Setúbal, com o uso definido para Equipamento.

O Prédio urbano correspondente a parcela de terreno de oitenta e um mil cento e sessenta e quatro metros quadrados, sito em Manteigadas, freguesia de São Sebastião, concelho de Setúbal, confronta a Norte com Avenida António Sérgio, a Sul com Município de Setúbal, a Nascente com o IRHU, I.P. e Via Pública e a Poente com a Escola D. Manuel Martins, Via Pública e IRHU, I.P., descrito na Segunda Conservatória do Registo Predial de Setúbal sob o número cinco mil novecentos e vinte e um, inscrita na matriz da mesma freguesia sob o artigo 17583.



MUNICÍPIO DE SETÚBAL CÂMARA MUNICIPAL

Em 2008 a Associação Parque Sant'Iago adquiriu o terreno ao IHRU – Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, para a prossecução dos objetivos atrás referidos. A posterior insolvência da Associação Parque Sant'Iago levou a que o terreno fosse vendido a terceiros.

Mantém a Câmara Municipal de Setúbal o objetivo de dar continuidade ao projeto do Parque de Feiras e Exposições, tornando-o igualmente num equipamento de lazer aberto à comunidade, através da construção de novas estruturas e da ampliação do parque, ampliação que já se iniciou com a aquisição pelo Município do terreno da Direção-Geral de Viação, contíguo ao Parque Sant'Iago, contribuindo deste modo para a valorização da zona nascente da Cidade e para a consolidação de novas centralidades e equipamentos públicos.

Para a continuação deste projeto deseja a Câmara Municipal adquirir o terreno do Parque Sant'Iago.

Considerando que:

- a) O proprietário do imóvel designado como Parque Santiago manifestou ao Município a sua vontade de permutar o imóvel por outro, ou outros, de valor semelhante ou equivalente;
- b) A avaliação pericial realizada em 2019 atribuiu ao imóvel o valor de €450.000, conforme documento anexo;
- c) Entretanto, o proprietário realizou no imóvel, benfeitorias que o qualificam e aumentam a sua aptidão para o fim a que se destina, que a Comissão de Acompanhamento do Parque Sant'Iago avaliou em €350.000, conforme documento anexo;
- d) Que o Município é titular do direito de propriedade sobre dois lotes urbanos, identificados como lotes n.ºs 7A e 8 do Loteamento Municipal da Nova Azeda, avaliados, cada um, em €421.950, conforme documento anexo;
- e) O proprietário do imóvel, Desejos do Oceano Actividade Imobiliárias Lda, manifestou ao Município o seu acordo de princípio à permuta entre o imóvel designado como Parque Sant'Iago e os dois lotes municipais supra melhor identificados;

Propõe-se, nos termos previstos no artigo 25.º, n.º 1, alínea i) da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, que a Câmara Municipal delibere propor à Assembleia Municipal a seguinte permuta de imóveis, a formalizar por escritura pública:

- Aquisição pelo Município do prédio composto por um lote de terreno com a área de 81.164m², inscrito na matriz predial, sob o nº 17583 da freguesia de S. Sebastião, concelho e distrito de Setúbal e descrito na 2ª Conservatória do Registo Predial de Setúbal sob o nº 5921/20051107, destinado a Parque de exposições, localizado na Freguesia de S. Sebastião da cidade de Setúbal, confrontando a Norte com Av. António Sérgio, a Sul com o Município de Setúbal, a Poente com a Escola D. Manuel Martins, com a via pública e INH e a Nascente com o INH e via pública, que as Partes valorizam em €800.000, por permuta com o lote de terreno



MUNICÍPIO DE SETÚBAL
CÂMARA MUNICIPAL

designado por lote 7A do Loteamento Municipal da Nova Azeda, com a área de 435m², inscrito na matriz predial sob o n.º 18733 da freguesia de São Sebastião, concelho e distrito de Setúbal e descrito na 2ª Conservatória do Registo Predial de Setúbal, sob o nº 9569/20160721, destinado a comércio/serviços e habitação, e com o lote de terreno designado por lote 8 do Loteamento Municipal da Nova Azeda, com a área de 435m², inscrito na matriz predial sob o n. 18744 da freguesia de São Sebastião, concelho e distrito de Setúbal e descrito na 2ª Conservatória do Registo Predial de Setúbal, sob o nº 9589/20161110 destinado a comércio/serviços e habitação, que as Partes valorizam, cada um, em €401.850 (valor em contexto de venda imediata, como é o caso, conforme avaliação anexa), havendo por conseguinte lugar a recebimento pelo Município de €3.700, a liquidar até à celebração da escritura pública.

Mais se propõe que a parte da ata respeitante a esta deliberação seja aprovada em minuta, para efeitos do disposto no n.º 3 do art.º 57º da lei 75/13, de 12 de setembro.

O TÉCNICO

O CHEFE DE DIVISÃO

O DIRECTOR DO DEPARTAMENTO

O PROPONENTE

H. Dorel Fernandes

APROVADA / REJEITADA por:

1

Votos Contra;

Abstenções;

10

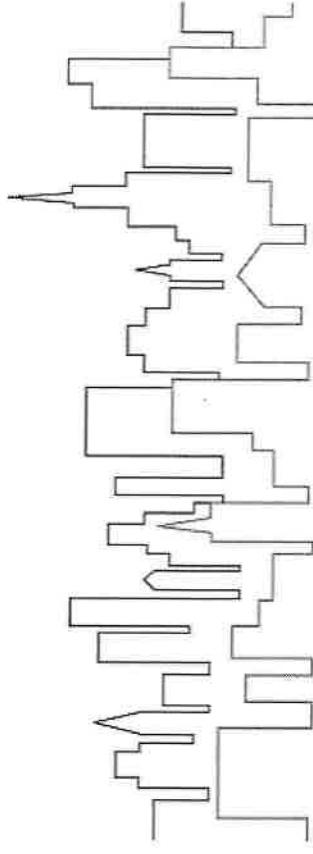
Votos a Favor.

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

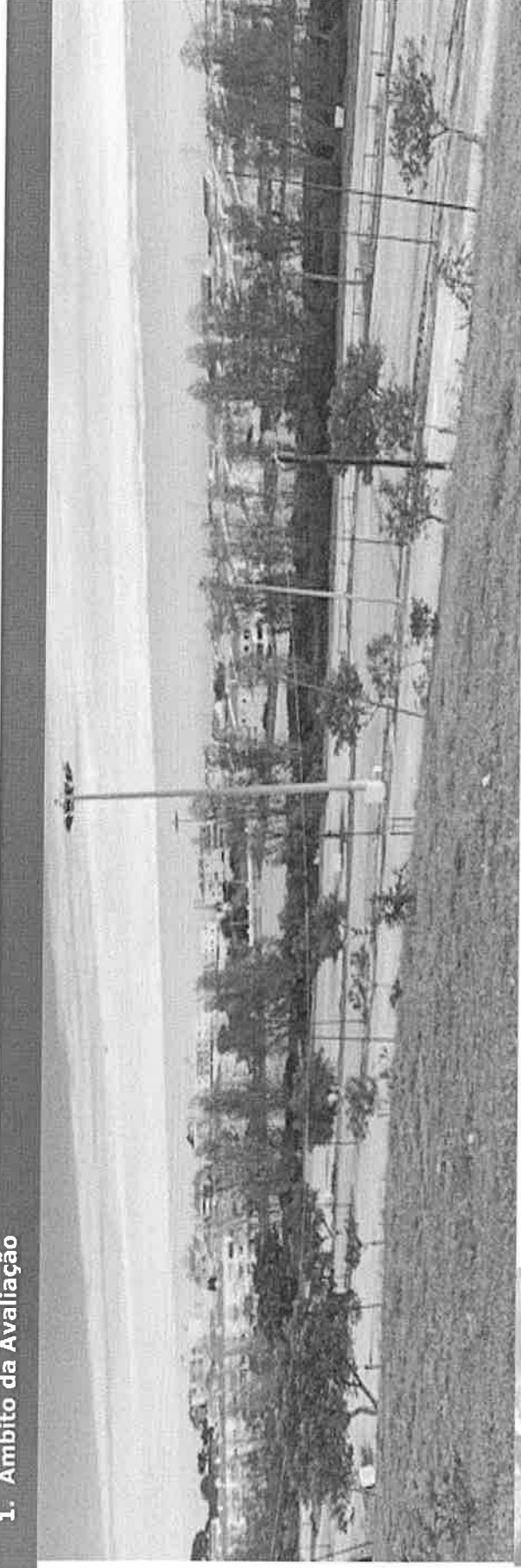
O PRESIDENTE DA CÂMARA

H. Dorel Fernandes



Estudo de Avaliação
Lote de terreno destinado a
equipamento.
Feira de Santiago.

1. Âmbito da Avaliação



A presente avaliação tem por objectivo determinar o presumível Valor de Mercado de um lote de terreno, com afetação do tipo "outros" na matriz predial, localizado em Manteigada na cidade de Setúbal, cujo relatório descritivo e justificativo apresentamos.

O trabalho consistiu na determinação do seguinte valor de Avaliação:

- Valor de Mercado do Imóvel, tal como se encontra, partindo do pressuposto que se encontra livre e disponível à data de Dezembro de 2019;

O imóvel foi inspecionado fisicamente à data de 11 de Dezembro de 2019, sendo esta a data de referência da avaliação.

É apresentada a metodologia que serviu de base à avaliação, bem como aspetos descritivos do imóvel e da zona onde o mesmo se insere, passíveis de condicionar o seu valor para transação.

São ainda feitas referências aos conceitos, noções e princípios que sustentam o desenvolvimento do trabalho de avaliação executado.

Não foram investigadas quaisquer questões referentes à titularidade e/ou ónus relacionados com o imóvel em análise.



A avaliação inclui a abordagem financeira ou análise de rentabilidade da atividade desenvolvida no imóvel, quer atualmente quer numa perspetiva futura.

É apresentada a metodologia que serviu de base à avaliação, bem como aspetos descritivos do imóvel e da zona onde o mesmo se insere, passíveis de condicionar o seu valor para transação.

A definição de Valor de Mercado conforme os standards internacionais e europeus, apresentados pela IVSC (International Valuations Standard Committee) e TEGOVA (European Group of Valuers Association) no documento "Approved European Property Valuation Standards" é a seguinte, na sua formulação original:

"Valor de Mercado", ou "Presumível Valor de Transação em Mercado Aberto" ("Open Market Value") é a estimativa do montante mais provável em termos monetários pelo qual, à data da avaliação, o imóvel poderá ser trocado num mercado livre e aberto e competitivo e após adequada exposição, que reúna todas as condições para uma venda normal entre um vendedor e um comprador que actuem de livre vontade, com prudência, plena informação e interesse equivalente e assumindo que o preço não é afectado por estímulos específicos ou indevidos.

Método Comparativo de Mercado:

Método mediante o qual o valor do imóvel é estimado por comparação com informação recolhida no mercado imobiliário sobre valores de transação ou oferta respeitante a imóveis de características semelhantes dentro de uma malha local adequada. A informação recolhida é sujeita a processo de homogeneização e tratamento estatístico, de modo a minimizar a dispersão e salientar a linha de tendência conducente ao Valor de Mercado. A utilização eficaz do método pressupõe a existência de mercado imobiliário ativo, a correta caracterização do Bem a avaliar bem como das variáveis com maior peso na definição do valor, para a bolsa local e segmento em causa.

Método do Rendimento:

Este método relaciona o valor do bem imóvel com a capacidade que este tem de gerar rendimentos.

- a) Abordagem capitalização direta da renda
Aplicável quando exista uma renda efetiva (sustentada por um contrato de arrendamento existente) ou a possibilidade de obtenção de rendas comparáveis em mercado de arrendamento livre.
A estimativa do valor do imóvel baseado no rendimento é obtida pela capitalização dos valores anuais das rendas brutas. Utilizam-se as rendas efetivas ou de mercado, estimadas pelo método comparativo de mercado, e capitalizam-se a uma taxa que pretende estabelecer a relação linear, existente em determinado momento temporal, entre o mercado de arrendamento e o mercado de compra e venda para uma determinada zona geográfica e para um determinado segmento de produto imobiliário. Considera-se que a taxa está dependente do risco do capital investido, do rendimento, da liquidez do investimento, da carga fiscal, do valor da taxa de juro sem risco, das expectativas de evolução do mercado de arrendamento e do risco de desocupação e incobráveis.
- b) Abordagem capitalização direta do rendimento líquido operacional

Aplicável no caso de o imóvel em avaliação, pelas suas características e especificidades, ser indissociável da exploração económica de um determinado negócio. Esta abordagem pressupõe uma exploração do imóvel baseada em princípios de legalidade, racionalidade e competência.

A estimativa do valor do imóvel é obtida pela capitalização do rendimento operacional líquido estimado na "ótica de um operador razoavelmente eficiente". O rendimento líquido operacional é determinado subtraindo ao rendimento bruto todas as despesas decorrentes da sua exploração e incorpora estimativa de perdas associadas à desocupação e incobráveis. O rendimento operacional líquido é apurado antes da contabilização de juros, impostos, depreciações e amortizações. O rendimento assim determinado assume-se que se manterá no futuro e é capitalizado a uma taxa que se considera apropriada para o investimento em análise e que depende do risco do capital investido, do rendimento, da liquidez do investimento, da carga fiscal, do valor da taxa de juro sem risco, das expectativas de evolução do mercado do segmento em que o imóvel se insere, etc.

c) Abordagem de Discounted Cash Flow

Utilizado na avaliação de projetos imobiliários destinados a promoção imobiliária ou a exploração económica (baseada em princípios de legalidade, racionalidade e competência).

Neste método são estimados todos os proveitos e custos do empreendimento ao longo do tempo, associados à sua comercialização, arrendamento e/ou exploração (nestas estimativas são habitualmente utilizados outros métodos de avaliação considerados auxiliares). São simulados os momentos de ocorrência dos fluxos de caixa no futuro segundo hipóteses prováveis e numa perspetiva racional atendendo às características do imóvel e são atualizados à data atual, utilizando uma taxa correspondente à rentabilidade comumente exigida pelos parceiros no mercado (taxa de juro sem risco, acrescida de um prémio de risco tendo em consideração o tipo de imóvel, localização, liquidez prazos de desenvolvimento e volume de investimento necessário). Os fluxos de caixa assim atualizados, à data de referência da avaliação, estimam o montante que um investidor tipo do mercado estaria disposto a despendar para adquirir o imóvel à data.

Método do Custo:

Método que estima o valor de um imóvel com base na quantia que seria atualmente necessária para obter um bem alternativo, réplica do original ou que proporcione utilidade equivalente, ajustado pela obsolescência. Obtém-se pela soma do valor de aquisição do terreno com os custos de construção incluindo encargos, depreciado em função das condições físicas, funcionais, ambientais e económicas atuais do imóvel e acrescido dos custos de comercialização e margem de lucro/risco do promotor.

A estimativa do valor do bem imóvel (PVT) é dada pela soma das parcelas de T (valor do terreno infraestruturado), C (custos de construção com depreciação, incluindo encargos) e K (custos de comercialização e margem de lucro/risco do promotor).

Método do Valor Residual

Utilizado na determinação do valor atual de imóveis suscetíveis de desenvolvimento urbanístico, nomeadamente terrenos edificáveis, construções inacabadas ou imóveis a reabilitar, na ótica do maior e melhor uso (princípio segundo o qual o valor do imóvel é aquele que resulte da utilização economicamente mais aconselhável, dentro das possibilidades físicas e legais e desde que absorvível pelo mercado). No entanto, quando já estiver decidido um destino futuro para o imóvel, desde que legalmente possível, o desenvolvimento desse projeto será o suporte

para a estimativa do valor atual do imóvel, ainda que se possa afastar do uso considerado economicamente mais viável.

a) Estático

Variante do método do custo. Este método estima o valor residual de terrenos, construções, a reabilitar ou imóveis inacabados, deduzindo ao presumível valor de transação do bem imóvel concluído, obtido pelo método de mercado, todos os custos e margens associados à construção em falta. Neste método assume-se que todos os custos e proveitos ocorrem no mesmo momento temporal pelo que apenas deve ser utilizado quando se tratam de projetos de pequena dimensão, cujo prazo de desenvolvimento não ultrapasse o período de referência habitualmente utilizado para as taxas de remuneração do capital.

b) Dinâmico - Abordagem de Discounted Cash Flow

Neste método são estimados todos os custos e proveitos do empreendimento ao longo do seu desenvolvimento, nomeadamente eventuais custos de infraestruturação, construção ou remodelação e as receitas geradas na comercialização, arrendamento e/ou numa exploração económica, descontados dos respetivos custos de comercialização e/ou custos operacionais de exploração, dentro de princípios de legalidade, racionalidade e competência. Nestas estimativas são habitualmente utilizados outros métodos de avaliação considerados auxiliares. São simulados os momentos de ocorrência dos fluxos de caixa no futuro segundo hipóteses prováveis e numa perspetiva racional atendendo às características do imóvel e são atualizados à data atual, utilizando uma taxa correspondente à rentabilidade comumente exigida pelos parceiros no mercado (taxa de juro sem risco, acrescida de um prémio de risco tendo em consideração o tipo de imóvel, localização, liquidez prazos de desenvolvimento e volume de investimento necessário). Os fluxos de caixa assim atualizados, à data de referência da avaliação, estimam o montante que um investidor tipo do mercado estaria disposto a despendar para adquirir o imóvel à data.

O conceito de Valor de Mercado atende às condições específicas de mercado e da conjuntura do momento em que ocorre a avaliação e ao conhecimento dos comportamentos dos compradores e vendedores que actuam no mercado nesse momento.

2. Objecto da Avaliação

A identificação do imóvel objecto da avaliação	Morada	Parque de exposições, Feira de Santiago, localizado na Freguesia de S. Sebastião da cidade de Setúbal. Confronta a Norte com Av. António Sérgio, a com a C.M. de Setúbal, a Poente com a Escola D. Manuel Martins, via pública e INH e a Nascente com o INH e via pública.			
	Elementos de registo	O imóvel em avaliação diz respeito a um lote de terreno do tipo "outros", Inscrito na matriz predial, sob o nº 17583 da freguesia de S. Sebastião, Concelho e Distrito de Setúbal. Por sua vez Descrito na 2ª Conservatória do Registo Predial de Setúbal sob o nº 5921/20051107			
	Localização GPS	38.520958, -8.853757			
	Avaliação	19/12/2019			
	Datas de referência				
Usos registados	Lote de terreno destinado a parque de exposições				
Descrição Predial	– "Feira de S. Tiago". Parcela do território destinada essencialmente a prestação de serviços, exposições e feiras.				
	• Prédio do tipo "outros", composto por lote de terreno com a área de 81.164 m²				

3. Elementos de Avaliação

Descrição do Imóvel.

Lote de terreno destinado a parque de exposições com a área de 81.164 m². Com conformação irregular, confronta a Sul num dos seus acessos principais com a Av. Emídio Graça. A parcela de terreno é utilizada como recinto para a realização anual da Feira de S. Tiago. O terreno é ladeado por alguns equipamentos públicos, nomeadamente piscinas, recintos desportivos e Instituto de Mobilidade Terrestre. O relevo é ondulado, mas apresenta alguns taludes íngremes, praticamente no centro da parcelas situa-se o ponto mais alto que permite ter uma visão integral do recinto. É atravessado por linha de água permanente, que divide a área praticamente em duas parcelas. Possui algumas folhosas, sobreiros e azinheiras dispersas.

Compartimentação

Não se aplica.

**Características
Construtivas**

A quase totalidade da área é pavimentada por asfalto. Existem postes de iluminação pública também na totalidade da área. Há tomadas de água e elétricas em diversos necessários ao fornecimento da feira. Os diferentes taludes que se encontram ou estão estabilizados ou possuem muros de pedra para sustentação bem como tijolos de cimento. O recinto é integralmente limitado por vedação com postes metálicos e rede em malha metálica.

Envolvente

Durante 15 dias (última semana de julho e primeira semana de agosto) a Feira de Santiago é reconhecida como uma das maiores do país. Ocorre todos os anos no parque Manteigadas, objeto de avaliação. O local situa-se a nascente da cidade em zona urbana consolidada, sendo a envolvente composta essencialmente por habitação coletiva, a grande maioria de cariz social. Todas as infraestruturas e serviços públicos nas proximidades (Escolas, Posto de Saúde, Polícia, Bombeiros, Instalações Desportivas, Áreas Comerciais, Transportes). Bons acessos ao exterior e interior da cidade. Atualmente parque público livre na envolvente, sendo o estacionamento fácil na zona. O acesso ao local faz-se por diversas vias e locais a partir do centro da cidade ou do seu exterior.

**Enquadramento
Urbano e PDM**

Ordenamento

De acordo com o Plano Diretor Municipal de Lisboa, **Resolução de Conselho de Ministros nº 65/94 publicado no DR 1º Série B, nº 184 de 10 de Agosto de 1994,**

Enquadramento na revisão do PDM - extrato da Planta de Ordenamento - Classificação e Qualificação do Solo, da Revisão do PDM (planta abaixo) A área em apreço ficará classificada como Solo Urbano-Espaços de Uso Especial-Espaços de Equipamentos Consolidados. Nestes espaços são admitidas atividades de utilização coletiva de serviço público, de natureza pública ou privada, nomeadamente nas áreas de saúde, apoio social, desporto, cultura, lazer, ensino e culto.
"...a edificabilidade para fins de serviço público deve atender à adequada integração arquitetónica e paisagística da área urbana envolvente, respeitando as disposições do presente regulamento, no que concerne ao cumprimento do interesse público geral da intervenção em causa".
Na realização de operações urbanísticas de natureza privada aplicam-se os seguintes parâmetros:

Valor máximo da altura da fachada: 9 m

Índice de impermeabilização máximo em lotes ou parcelas existentes: 70%

Índice de utilização máximo em operações de loteamento e operações urbanísticas de impacte semelhante: 0,5

7



- Espeços Centrais
- Espeços Habitacionais
- Espeços Verdes
- Espeços de Uso Especial
- Espeços Agrícolas
- EV P - Espeços verdes de proteção e enquadramento
- UE Ec - Espeços de equipamentos consolidados

Resulta claro que a área dificilmente poderá ser edificada com afetação de habitação, estando o espaço reservado para equipamentos públicos e ou privados.

4. Pressupostos da Avaliação

Descrição das diligências efectuadas

de estudos e de outras informações relevantes para a determinação do valor do imóvel;

Vistoria ao local, prospeção de imóveis similares e/ou idênticos, Estimativa do Valor do imóvel com recurso a um método de avaliação. Opção pelo método do rendimento, porquanto o parque gera rendimento efetivo e documentado. Devido às suas características, não existem comparáveis e/ou mercado dinâmico e com transações frequentes para utilização do método comparativo de mercado. O método do custo de reposição não é opção porquanto o valor do terreno continua sempre sem comparáveis diretos no mercado. Assim entendemos que o único método adequado à valorização da parcela é o Método do Rendimento por o local gerar rendimento anual e previsivelmente perpétuo, pois a feira não se deixará de realizar. Deste modo é também necessário determinar a taxa de capitalização num cenário deste tipo. Como não há arrendamento de terrenos frequente, esta taxa será determinada recorrendo ao segmento de mercado com a afetação de serviços.

5. Análise de Mercado

Considerações de Mercado

Para o tipo de imóvel, o período de exposição nas actuais condições de mercado é muito variável e dependente sobretudo da procura por parte de investidores, na sua maioria estrangeiros e ou institucionais, sendo habitual a aplicação de taxas de desconto variáveis sobre os preços pedidos. Contudo, importa referir que para o segmento de serviços, existe uma oferta razoável de produto similar nas proximidades, com áreas brutas e usos similares. O preços são em alguns casos especulativos e por vezes sem racionalidade económica.

6. Métodos de Avaliação

Fundamentação da escolha dos métodos de avaliação

Foi considerado o **Método de Rendimento** uma vez que existe um rendimento efetivo no local com o arrendamento do espaço anualmente para a realização da feira de S. Tiago. Simultaneamente considerou-se a utilização do método comparativo de mercado para apurar valores unitários de venda e arrendamento de imóveis afetos a serviços de modo a apurar a taxa de capitalização do mercado e posterior determinação do valor do terreno.

Definições

Mercado

O Método Comparativo de Mercado consiste na avaliação do imóvel por comparação, ou seja, em função de transacções e/ou propostas efectivas de aquisição em relação a imóveis que possuem idênticas características físicas e funcionais, e cuja localização se insira numa mesma área de mercado imobiliário. A utilização deste método requer a existência de uma amostra representativa e credível em termos de transacções e/ou propostas efectivas de aquisição que não se apresentem desfasadas relativamente ao momento de avaliação.

Descrição da sua aplicação;

A aplicação do Método de Comparação de Mercado consiste em atribuir valores unitários/m² de venda e arrendamento às áreas de construção do imóvel, devidamente homogeneizados tendo em consideração a amostra recolhida junto de alguns dos principais agentes do mercado, as características do imóvel em análise e o seu posicionamento no contexto do mercado imobiliário.

Rendimento

Será efectuada uma abordagem ao rendimento locativo do espaço, que posteriormente será capitalizado a taxa conveniente para determinação do valor do terreno.

Descrição da sua aplicação

Como referido, serão determinados valores unitários de arrendamento e venda para a afetação de serviços na cidade de Setúbal. O quociente entre este dois valores unitários resulta na taxa de capitalização do mercado, isto é, quando o mercado aceita como retorno para investimento em ativos imobiliários semelhantes. O valor do imóvel é traduzido pela relação entre o rendimento actual / futuro e a taxa de capitalização esperada. Deste modo, o valor é obtido pela fórmula $V = R/t$, em que **V** traduz o valor do imóvel, **R** o rendimento gerado pelo imóvel e **t** a taxa de capitalização esperada. Interessa determinar o valor de **t**, uma vez que o valor das rendas (**r**) é conhecido pelos proprietários, pelo que se apresenta prospecção de mercado para determinar o seu valor.

A prospecção de mercado foi realizada com recurso a um estudo de mercado efectuado no local e por mediadoras influentes no mercado. Apesar da oferta ser regular, há necessidade de homogeneizar valores de mercado atendendo a características relevantes para o imóvel em apreço, nomeadamente a área bruta de construção, localização e estado de conservação. Para efeito de cálculo da taxa de capitalização agregaram-se os valores de venda e arrendamento que são listados e apresentados no ponto 9.

7. Avaliação

Áreas

As áreas consideradas na avaliação são as averbadas na documentação oficial. Isto é, uma área para o terreno de 81.164 m².

Método comparativo de mercado.

Após análise de mercado demonstrada no ponto 9 podemos concluir que o valor de venda médio homogeneizado para o segmento de serviços é de 800 euros/m² e de 8 euros/m²mês, para arrendamento. Neste valor estão incluídas todas as áreas dependentes e privativas.

Método do Rendimento ou valor locativo.

O espaço é arrendado anualmente para a realização da feira pelo valor de 30.000 euros, segundo informação prestada pela C.M de Setúbal e suportada por recibos emitidos bem como movimentos financeiros.

Como existe uma renda efetiva sobre o imóvel, com renovação anual. Neste contexto, a taxa de atualização deste mercado corresponde ao rácio entre os valores unitário da renda anual com o valor unitário de venda, que resulta numa taxa de capitalização de aproximadamente 8%, (risco moderado) incluindo encargos, manutenção e risco, o valor de avaliação baseado no método do rendimento é assim de

30.000 euros/0,08 = 375.000 euros.

Isto é, o rendimento auferido pelo proprietário do imóvel capitalizado à *yeld* de mercado para imóveis com afetação de serviços/equipamento.

O imóvel possui um conjunto de vias de comunicação, com pavimentação de vários milhares de m² em pavimentos betuminosos, bem como vedação de rede metálica lacada com 2 m de altura.

Parte desta obras terão sido realizadas pela Câmara Municipal, enquanto locatário do activo e outra parte pelo proprietário. Estima-se o valor das benfeitorias próprias em 75.000 euros (setenta e cinco mil euros)

Benfeitorias

8. Conclusão

Assumindo a inexistência de restrições onerosas, encargos ou direitos de uso que o Avaliador não tenha conhecimento, e sujeito às "Considerações e Pressupostos Gerais", somos de opinião que o:
Valor de Mercado do Imóvel, livre e disponível baseado nos pressupostos mencionados anteriormente, à data de referência é de:

CENÁRIO -
(Uso continuado
Método do rendimento com
beneficitorias.)

450.000 €

Quatrocentos e cinquenta mil euros.

Os valores são válidos à data atual, enquanto vigorarem as condições económicas presentes, bem como os instrumentos de gestão territorial.



Paulo Castanheira, Eng.º

Setúbal, 20 de Dezembro de 2019

Declaro que o Conselho diretivo da CMVM deliberou, nos termos do artº 29º/3 do RJFII, aprovado pelo DL nº 60/2002 de 20 de Março e do artº 19 do Regulamento da CMVM nº 8/2002, após a verificação e avaliação da experiência e da idoneidade do requerente, conceder o registo como perito avaliador de imóveis de fundos de investimento a:

Paulo Jorge Norte Castanheira

Tendo sido atribuído respetivamente o nº PAI/0114/2011

A apólice de seguro obrigatório de Responsabilidade Civil da Companhia de Seguros Ageas tem o nº 00841010419500000. Valido até 9/10/2020 e que o perito avaliador não tem qualquer relação de domínio ou de grupo com a sociedade gestora dos imóveis.

O avaliador(a) declara que possui idoneidade e qualificação adequada à realização deste trabalho, conforme artºs 4º e 5º da lei 153/2015 de 14 de setembro;

-O avaliador(a) declara que não se encontra abrangido por qualquer incompatibilidade prevista no artº 19 da lei 153/2015 de 14 de setembro;

-O avaliador declara que efetuou a avaliação de acordo com as exigências legais.

9. Pesquisa de Mercado - Venda

A prospeção de mercado foi realizada com recurso a um estudo de mercado efetuado no local e por mediadoras influentes no mercado. Verifica-se uma grande disparidade de valores unitários na oferta, denotando algum excesso de oferta no mercado com procura escassa ou praticamente inexistente.

Prospecção de Escritórios em Setúbal						
Localização	Tipologia	Área Bruta Privativa (m ²)	Valor Venda		Fotos	Observações
			Valor Unit (€/m ²)	Valor Venda (€)		
Escritório em S. Sebastião, Setúbal	NA	360	347	125 000		Escritório perto do hospital distal. Usado. https://www.idealista.pt/mostrar/30104160/
Escritório em S. Sebastião, Setúbal	NA	100	550	55 000		Escritório no centro, usado, bom estado de conservação. https://www.idealista.pt/mostrar/29823681/
Escritório em S. Sebastião, Setúbal	NA	58	1 207	70 000		Escritório no centro, usado, bom estado de conservação. https://www.idealista.pt/mostrar/28750269/
Escritório em S. Sebastião, Setúbal	NA	89	1 067	95 000		Escritório no centro, usado, bom estado de conservação. https://www.idealista.pt/mostrar/27743122/
Escritório em S. Sebastião, Setúbal	NA	74	877	64 900		Escritório no centro, usado, bom estado de conservação. https://www.idealista.pt/mostrar/28517014/
Escritório em S. Sebastião, Setúbal	NA	75	1 453	109 000		Escritório no centro, usado, bom estado de conservação. https://www.idealista.pt/mostrar/28696016/

Média	126	917	86 483
Máximo	360	1 453	125 000
Mínimo	58	347	55 000
Mediana	82	972	82 500
Desvio Pádo	116	414	27 538

O valor médio de venda é de 917 euros/ m², com um máximo de 1450 euros/ m² e um mínimo de 347 euros/ m². Sendo os extremos elevado e reduzido respetivamente, entendemos que um valor médio de 800 euros/ m² será adequado à venda de escritórios na cidade.

10. Pesquisa de Mercado - Arrendamento

Prospecção de Amazéno Marvila

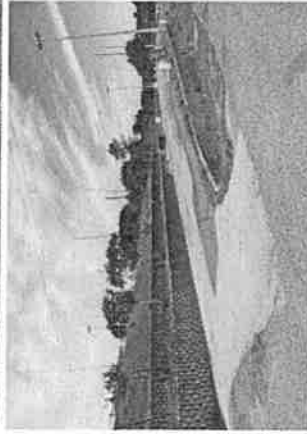
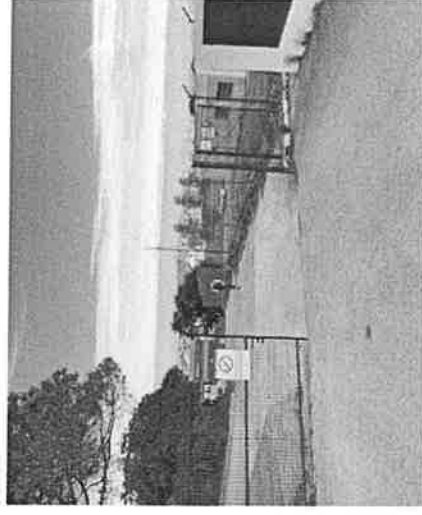
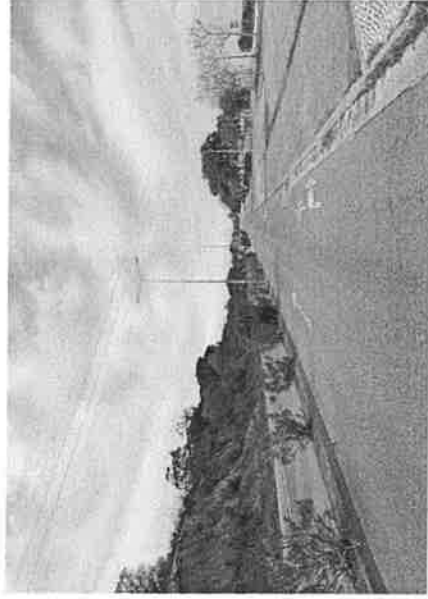
Localização	Tipologia	Área Bruta Privativa (m ²)	Valor Renda mensal (€)		Fotos	Observações
			Valor Unit (€/m ²)	Valor Renda		
Escritório em S. Sebastião, Setúbal Para arrendar	NA	77	7,79	600		Escritório no centro, usado, bom estado de conservação. https://www.idealista.pt/Imovel/28906738/
Escritório em S. Sebastião, Setúbal Para arrendar	NA	89	7,30	650		Escritório no centro, usado, bom estado de conservação. https://www.idealista.pt/Imovel/29823881/
Escritório em S. Sebastião, Setúbal Para arrendar	NA	74	11,49	850		Escritório no centro, usado, bom estado de conservação. https://www.idealista.pt/Imovel/29877486/
Escritório em S. Sebastião, Setúbal Para arrendar	NA	100	7,50	750		Escritório no centro, usado, bom estado de conservação. https://www.idealista.pt/Imovel/30031805/
Escritório em S. Sebastião, Setúbal Para arrendar	NA	93	7,90	735		Escritório no centro, usado, bom estado de conservação. https://www.idealista.pt/Imovel/28264065/
Escritório em S. Sebastião, Setúbal Para arrendar	NA	60	8,33	500		Escritório no centro, usado, bom estado de conservação. https://www.idealista.pt/Imovel/29910311/

Média	82	8,39	681
Máximo	100	11,49	850
Mínimo	60	7,30	500
Mediana	83	7,85	693
Desvio Padrão	15	1,56	124

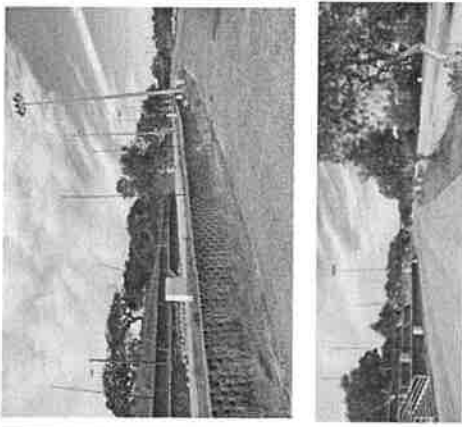
O arrendamento está linha com os valores de venda, com grande dispersão de valores e valor médio de 8,4 euros/m² mês. Julgamos que 8 euros/ m² mês, traduz convenientemente o mercado de arrendamento para este tipo de imóveis.

14

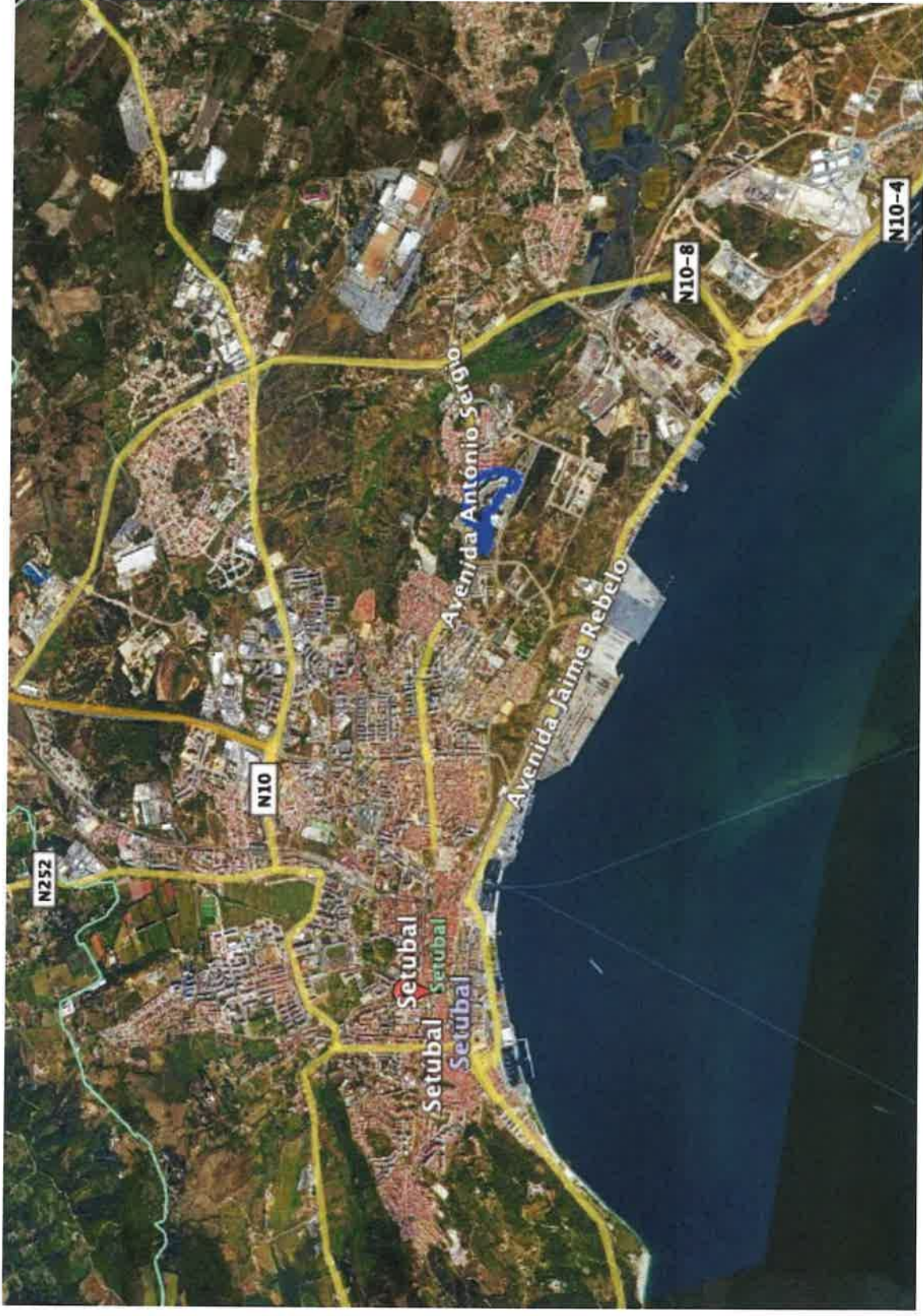
11. Fotografías



5







13. Outras Definições

Custo	É a medida dos investimentos necessários para reproduzir uma construção, infra-estrutura ou benfeitoria equivalente.
Preço	É o registo histórico do montante pelo qual foi transaccionado um determinado imóvel, numa data determinada.
Preço pedido	É o montante associado à intenção, numa determinada data, de transaccionar um imóvel específico.
Uso continuado	O princípio do uso continuado assenta na premissa de que os activos avaliados irão continuar afectos à actividade presentemente desenvolvida (<i>going concern</i>).
Uso alternativo	O princípio do melhor uso alternativo assenta na premissa de que o imóvel se encontra livre e disponível, permitindo a sua máxima e melhor utilização. Em geral, o valor é determinado com base na análise de um projecto de desenvolvimento, provável e razoável, consentâneo com as condicionantes físicas, técnicas e legais, financeiramente viável, que potencia o maior retorno.
Valor financeiro	Corresponde à capitalização das rendas actualmente auferidas por uma taxa suportada pelo mercado.
Valor de mercado Open market value	Estimativa do montante mais provável em termos monetários pelo qual, à data da avaliação, o imóvel poderá ser trocado num mercado livre aberto e competitivo, após adequada exposição, que reúna todas as condições para uma venda normal entre um vendedor e um comprador que actuem de livre vontade, com prudência, plena informação e interesse equivalente, assumindo que o preço não é afectado por estímulos específicos ou indevidos.
Custos de comercializ.	São os custos médios associados actividade de mediação imobiliária, baseado nos valores cobrados pelos mediadores, que dependendo do tipo de imóvel e montantes associados, variam por norma entre os 2,0% e 6,0% do Valor de transacção do Imóvel ou no caso do arrendamento ao Valor de uma renda mensal contratada.
Custos de transacção	Os custos de transacção reflectem os custos associados à transacção do imóvel em avaliação, que por norma apenas são utilizados na determinação do Valor do Imóvel pelo Método dos Fluxos de Caixa Descontados e que correspondem aos custos com o IMT, imposto de selo, apoio jurídico e custos com escrituras.
Custos de Beneficiação	Correspondem ao custo necessário para modernização e beneficiação física do imóvel, sendo o montante calculado em função do custo de obras a incorrer para posicionar o imóvel em linha com as exigências funcionais, legais e de conforto, observadas no mercado imobiliário para a oferta nova. Este custo, varia em função das necessidades observadas durante a visita ao imóvel, sendo este estimado com base nos preços de construção corrente no mercado.

14. Considerações Finais

De acordo com os procedimentos definidos nas normas e princípios éticos da ASA - American Society of Appraisers, ao prestar serviços de consultoria imobiliária, o perito deverá:

- Entender de forma clara o objectivo e uso pretendido do serviço de consultoria, identificar adequadamente os bens a considerar, identificar quaisquer premissas extraordinárias, condições hipotéticas e condições limitativas especiais, e identificar a data efectiva de referência do serviço de consultoria;
- Recolher, verificar e reconciliar a informação necessária para completar o serviço de consultoria;

- Não cometer qualquer omissão que afecte significativamente os resultados do serviço prestado;
 - Conhecer, compreender e empregar correctamente os métodos e técnicos reconhecidos que são necessários para produzir um resultado credível.
- Consequentemente, cada relatório emitido deverá:
- Apresentar o serviço de consultoria prestado, de forma clara e precisa, indicando o objectivo e o âmbito do mesmo;
 - Identificar e descrever os bens a considerar;
 - Evidenciar a data efectiva de referência do serviço de consultoria e a data do relatório;
 - Conter informação suficiente para permitir aos utilizadores previstos do serviço de consultoria a compreensão correcta do relatório;
 - Evidenciar clara e precisamente quaisquer premissas extraordinárias, condições hipotéticas e condições limitativas especiais que afectem directamente o serviço de consultoria e indicar o seu impacto na conclusão ou recomendação final;
 - Evidenciar a informação considerada, os procedimentos de avaliação seguidos e o processo de cálculo que suporta as análises, opiniões e conclusões;
 - Evidenciar as recomendações (se houver) e conclusões finais do avaliador.
- Do seu melhor conhecimento e entendimento, o perito certifica que:
- As declarações contidas no presente relatório são verdadeiras e correctas;
 - As análises, opiniões e conclusões são condicionadas apenas pelas premissas e condições limitativas reportadas e constam tuas análises, opiniões e conclusões profissionais e não enviesadas;
 - Não tem qualquer interesse presente ou em perspectiva na propriedade objecto do relatório nem qualquer interesse pessoal a respeito das partes envolvidas;
 - Não tem nenhum enviesamento a respeito da propriedade objecto deste relatório ou das partes envolvidas neste trabalho;
 - A compensação não é de alguma forma proporcional e dependente das análises, opiniões ou conclusões deste relatório ou que resultem do seu uso;
 - Foi levada a cabo a inspecção física da propriedade objecto do presente relatório.
- Mais se informa de que não foi efectuada nenhuma investigação de carácter legal nomeadamente sobre a existência de ónus e/ou restrições sobre o imóvel.
- Presume-se também que:
- O título da propriedade é vendável,
 - Que não recaem sobre o imóvel quaisquer ónus ou encargos.,
 - A propriedade não infringe quaisquer códigos, estatutos ou regulamentos legalmente aplicáveis,
 - As informações prestadas pelo cliente são verdadeiras, nomeadamente superfícies, idade da floresta e tarefas realizadas, bem como outras que serviram de base à elaboração deste relatório.
 - O valor de avaliação reporta-se à data do relatório, sendo de presumir a sua desactualização temporal no prazo de 6 a 12 meses, dependendo da evolução do mercado e sem que ocorram quaisquer sinistros.
- Conforme a prática corrente no âmbito da avaliação patrimonial, o presente relatório é confidencial e elaborado para uso exclusivo do seu destinatário ou seus consultores profissionais, servindo apenas para o fim a que se refere, não aceitando o autor qualquer responsabilidade perante terceiros.
- Neste contexto, nem a totalidade, nem parte do presente relatório poderá ser incluída em qualquer tipo de publicação, circular, declaração ou divulgação a terceiros, sem a prévia autorização do autor, manifestada por escrito.

NOTA INTERNA

N.º: **26/2020**

Data: **08/09/2020**

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

Proc. N.º

Para : **Sr.ª Diretora do DURB**

Assunto: **LOTEAMENTO MUNICIPAL DA NOVA AZEDA, AVENIDA CORAÇÃO DE MARIA
LOTE Nº 7A E LOTE Nº 8**

1. DESCRIÇÃO DO PEDIDO E ENQUADRAMENTO

Com vista à promoção de hasta pública para alienação de dois lotes de terreno de propriedade municipal, foi solicitada à Comissão Municipal de Avaliações de Imóveis, a avaliação imobiliária dos Lotes nº 7A e nº 8 do Loteamento Municipal da Nova Azeda, localizado na Avenida Coração de Maria, freguesia de São Sebastião.

2. ELEMENTOS BASE PARA A AVALIAÇÃO

O relatório baseou-se na seguinte documentação facultada:

- Planta Síntese do Loteamento da Nova Azeda;
- Perfis do Loteamento da Nova Azeda;

3. CARACTERÍSTICAS

3.1. Da Localização

Os bens em análise situam-se no gaveto da Avenida Coração de Maria com a Rua João de Matos Dinis, numa zona denominada por Nova Azeda, junto ao Leroy Merlin, acerca de 1 km do acesso à autoestrada A12/A2 e a 2 km do centro da cidade de Setúbal.

A envolvente direta é caracterizada pela predominância de edifícios plurifamiliares de grande porte, que coexistem com moradias unifamiliares com 1 a 2 pisos e por alguns equipamentos, designadamente: Escola primária EB1/JI, Igreja Coração de Maria (em fase final de construção), bem como, grandes superfícies comerciais (Centro Comercial Alegro, Atlantic Retail Park, supermercados, entre outros).

O local é razoavelmente servido por transportes públicos e dotado de boas acessibilidades.

João Clemente

A Sr.ª Presidente

11 Homologação

19.9.2020

Homologado

30/9/20

*pe + AP
13*



Planta de localização - Imagem aérea Google Earth

3.2. Do Bem em Avaliação

Os bens em avaliação tratam-se de dois lotes de terreno, designados por 7A e 8, de configuração retangular, destinados a comércio/serviços e habitação, que de acordo com a planta síntese de loteamento possuem os seguintes parâmetros potenciais de construção:

Lote	Área do Lote (m ²)	Implantação Pisos 0 (m ²)	Pisos	Utilização máx.		S.T.P. (m ²)	Estacionamento (m ²)
				Habít.	Com./Serv.		
7A	435,00	360,00	8 + 2 Cv	21	3	2.460,00	870,00
8	435,00	360,00	8 + 2 Cv	21	3	2.460,00	870,00

Importa ainda referir no que diz respeito aos lotes e loteamento, os seguintes aspetos:

- Apesar das obras de infraestruturas do loteamento não se encontrarem concluídas, os lotes nº 7A e nº 8 encontram-se infraestruturados;
- Os custos de infraestruturas do loteamento são de responsabilidade municipal, não sendo motivo de impedimento ao início dos trabalhos de construção nos lotes;
- Serão apenas da responsabilidade do proprietário dos lotes as infraestruturas integradas dentro do polígono do próprio lote e/ou a reposição das exteriores que se afigurem necessárias para a execução da construção do lote.

3.3. Registo fotográfico



4. METODOLOGIA E CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

4.1. Método

Na determinação, à data atual dos Valores dos bens em análise, utilizou-se o seguinte método:

O **Método Comparativo** de Mercado 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 físicas e funcionais, cuja localização se insira numa mesma área do mercado imobiliário.

O Método traduz a fixação do valor de avaliação pela determinação dos valores médios de mercado na zona em questão. A aplicação do método comparativo na sua forma mais evoluída utiliza as técnicas de homogeneização e de análise estatística. Trata-se de recolher um número significativo de amostras/comparáveis no mercado, proceder ao seu tratamento de modo a poderem ser comparáveis.

Em resumo, de acordo com a visita feita ao local e com as características da zona e do bem a avaliar, são então feitos os devidos ajustamentos, tendo em consideração diferenças entre os comparáveis, como as áreas, localização, níveis de qualidade, idade, entre outros, de modo a obter o montante que melhor traduz o valor real do imóvel.

Handwritten signature and initials: "Cf" and "AP 73"

4.2. Valores de Avaliação Indicados

No presente relatório serão indicados os seguintes valores:

Valor de Mercado

Define-se Valor de Mercado como sendo a estimativa do montante mais provável, em termos quantitativos, pelo qual, à data da avaliação, o imóvel poderá ser transacionado entre um vendedor e um comprador decididos, num mercado livre, aberto, concorrencial e após uma exposição adequada. Pressupõe que ambas as partes são conhecedoras de todos os aspetos relevantes sobre o imóvel em questão, que atuam de livre vontade e manifestam a prudência necessária que um negócio deste género obriga.

Valor de Venda Imediata

O valor de venda imediata adotado resulta da classificação de Rating atribuída ao imóvel, estando assim diretamente relacionado com a **Localização** do imóvel, relação **Procura/Oferta e Tipologia /Ocupação versus Mercado Alvo**.

4.3. Pressupostos

Para a obtenção do valor dos bens em avaliação, foram tidos em consideração todos os fatores determinantes como a localização, acessos, áreas e o mercado imobiliário local.

Foi efetuada uma aferição dos valores de mercado de lotes de terreno com características comparáveis e localizados na envolvente.

Toda a documentação fornecida para a realização da avaliação foram consideradas como corretas e idóneas.

As áreas consideradas para efeitos de avaliação, foram obtidas na planta de implantação dos lotes.

Considerou-se que não existem quaisquer ónus ou encargos sobre os bens em análise.

5. ESTUDO DE MERCADO

Regista-se alguma oferta de lotes de terreno à venda nas imediações, para uma procura identificável.

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



Prospecção do Mercado de Terrenos

Área Terreno (At) m²	Valor Oferta (Vo) €	Descrição	A. Bruta Construção		nº Fogos		Iv (Vo/At) €/m²
			ABC m²	€/m²	Nº Fgs	€/Fg	
623,0	450 000	Bairro do Liceu - União das Freguesias de Setúbal	2366	190	18	25 000	722,3
322,0	450 000	Nova Azeda - S. Sebastião, Setúbal	1880	239	15	30 000	1 397,5
300,0	260 000	Bairro do Liceu - União das Freguesias de Setúbal	1500	173	10	26 000	866,7
247,0	250 000	Quinta da Paraíso - União das Freg. de Setúbal	1102	227	10	25 000	1 012,1
247,0	250 000	Bairro do Liceu - União das Freguesias de Setúbal	1000	250	10	25 000	1 012,1
208,0	400 000	Bairro Afonso Costa - S. Sebastião	1456	275	12	33 333	1 923,1
575,0	480 000	Bairro Afonso Costa - S. Sebastião	1456	330	12	40 000	834,8

Factores de Homogeneização (II)					Iv ⁽¹⁾	ABC ⁽²⁾	€/Fg ⁽³⁾	Vv ⁽⁴⁾
Listing	Local	(I)	Área	(a)	Homog €/m²	Homog €/m²	€	Homog €
0,90	Similar	1	Mto Sup	1,2	780	2 555	27 000	486 000
0,90	Similar	1	Lig Inf	0,95	1 195	1 607	25 650	384 750
0,90	Similar	1	Lig Inf	0,95	741	1 283	22 230	222 300
0,90	Similar	1	Inferior	0,9	820	893	20 250	202 500
0,90	Similar	1	Inferior	0,9	820	810	20 250	202 500
0,90	Inferior	1,1	Mto Inf	0,8	1 523	1 153	26 400	316 800
0,90	Inferior	1,1	Superior	1,1	909	1 586	43 560	522 720

Da pesquisa efetuada, encontraram-se 7 referências apresentadas no Quadro de pesquisa de mercado. De modo a que os dados recolhidos sejam comparáveis com os bens em avaliação, procedeu-se à análise e homogeneização das mesmas. Pelo que, o Índice de Venda Máximo apurado é de 1523 €/m², o Índice de Venda Mínimo de 741 €/m² e o Índice de Venda Médio é de 970 €/m².

6. CÁLCULO DE AVALIAÇÃO

	Área (m2)	Valor Unitário (€/m2)	P.V.T. (€)
Lote 7A	435.00	970	421.950,00
Lote 8	435.00	970	421.950,00
Total			843.900,00

pe +
R 73

21/09/20

A Presidente
M.^a Dolores Meira

N.º: 26/2020

Data: 08/09/2020

7. ÂMBITO E RESUMO DA AVALIAÇÃO

De acordo com os pressupostos e metodologia de avaliação aplicáveis aos bens imóveis e descrita no presente relatório, consideram-se os seguintes valores:

Valor de Mercado do Imóvel (V.M.I.)

Lote 7A 421.950,00 €

Lote 8 421.950,00 €

V.M.I - Valor de Mercado do Imóvel - Estimativa do montante mais provável pelo qual, à data da avaliação, um imóvel poderá ser transacionado após um período adequado de comercialização, entre um vendedor e um comprador decididos, em que ambas as partes atuaram de forma esclarecida e prudente, e sem coação.

Valor de Venda Rápida (V.V.I.)

Lote 7A 401.850,00 €

Lote 8 401.850,00 €

V.V.I. - Valor de Venda Imediato - Foi considerado para o cálculo do Valor de Venda Imediato, um tempo médio esperado para venda de 1 ano, com um desconto de 5%.

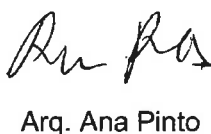
Face ao exposto, solicita-se, caso se concorde, que se proceda à homologação da avaliação e que seja dado conhecimento ao requerente.

Setúbal 8 de setembro de 2020

A Comissão de Avaliação



Arq. Joaquim Branco



Arq. Ana Pinto



Arq. Clemente Rodrigues

B)18.
Prop.
DURB
DIPU
DAFRH
DIGEF
SECPP



MUNICÍPIO DE SETÚBAL
CÂMARA MUNICIPAL

REUNIÃO Nº 22/2015
Realizada em 09/12/15

PROPOSTA

Nº 60 /2015/DURB/DIPU
DELIBERAÇÃO Nº 391/12

Assunto: Processo N.º 4.19.2.31. Titular do Processo: CÂMARA MUNICIPAL DE SETÚBAL
Requerimento N.º 1072C/15
Requerente: CÂMARA MUNICIPAL DE SETÚBAL
Local: NOVA AZEDA - SETÚBAL
Freguesia: SÃO SEBASTIÃO

O Técnico: CLEMENTE TELES RODRIGUES

Data: 29/11/2015

PROPOSTA DE: Loteamento Municipal da Nova Azeda

Após a aprovação do Plano de Urbanização da Entrada Norte da Cidade de Setúbal (PUENCS), e a consequente aprovação do Loteamento nº 1095/09, veio à posse do município uma parcela de terreno com a área 25.500 m², que conjuntamente com outras parcelas municipais (nº 3844/19960814, Urbano, Omisso na Matriz, com área de 2.206,00 m²; Rústico, Artigo Matricial 7, Seção AF (parte), com área de 6.000,00 m²; Parcela com 2.104,00 m², do Domínio Público Municipal) e uma anteriormente cedida à Fábrica da Igreja Paroquial da Freguesia de São Sebastião, os serviços técnicos da C.M.S. desenvolveram a presente proposta de Loteamento Municipal, com enquadramento no artigo 48º de RJUE. A parcela em causa está classificada no PUENCS como Espaços Residenciais de Edifícios Agrupados (Subsecção II) e com os parâmetros de edificabilidade definidos no art.º 28, ponto 1), deste Plano.

Parâmetros de edificabilidade

1) São estabelecidos os seguintes parâmetros geométricos:

a) N.º máximo de pisos acima da cota de soleira:

i) Caso geral: média do n.º de pisos da frente do arruamento onde se integra o edifício, no troço entre duas transversais, devendo a mesma estabelecer uma concordância ao nível dos alinhamentos dos vãos e pisos dos edifícios confinantes.

A presente proposta de loteamento municipal prevê a constituição de 16 lotes, dos quais 14 destinados à construção de edifícios de habitação coletiva e/ou comércio e/ou serviços no piso térreo; 2 lotes destinados à construção de equipamentos de utilização coletiva, reservando uma área de 10.000,00 m² para criação de uma zona verde de recreio e lazer, que irá colmatar uma necessidade que se verifica naquela zona da cidade.

Com a sua localização junto à entrada da Cidade de Setúbal, servida por uma vasta área de espaços comerciais e de serviços públicos e privados, com uma área habitacional de qualidade na sua envolvente e nas proximidades do futuro Parque Florestal da cidade, este loteamento municipal tem todo o potencial, para se tornar um espaço de referência, de

qualificação da cidade e de atratividade residencial, complementando e dignificando a intervenção no espaço público já efetuada, com a criação de espaço pedonais e cicláveis, materializando a estratégia municipal de qualificar o espaço público.

O loteamento municipal abrange quatro prédios da freguesia de São Sebastião, que se encontram descritos na 2ª Conservatória do Registo Predial de Setúbal Repartição e inscritos na Repartição de Finanças de Setúbal, sob as seguintes descrições e matrizes e ainda, uma área a desafetar do Domínio Público Municipal e integrar no Domínio Privado Municipal.

- nº 4989/20010613, Rústico, Matriz 6, Seção AF (parte), com área de 25.500,00 m2 (municipal);
- nº 3844/19960814, Urbano, Omisso na Matriz, com área de 2.206,00 m2 (municipal);
- nº 3364/19950314, Urbano, Omisso na Matriz, com área de 2.900,00 m2 (privado – Igreja Paroquial, cedido no âmbito do alvará de loteamento 7/95);
- Rústico, Artigo Matricial 7, Seção AF (parte), com área de 6.000,00 m2 (municipal);
- Parcela com 2.104,00 m2, do Domínio Público Municipal.

Após a desafetação e posterior anexação, os prédios totalizam a área total de 38.710,00 m2.

As confrontações do prédio após anexação são as seguintes:

Norte: Lotes nºs 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68 e 69 do Alvará de Loteamento 11/96

Sul: Escola Básica do 1º Ciclo da Azeda e pelo Plano de Pormenor – Localização de Terrenos para Comércio de Grande Superfície

Nascente: Lotes nºs 70 e 71 do Alvará de Loteamento 11/96 e Autoestrada nº 12

Poente: Avenida Coração de Maria

Parâmetros urbanísticos:

- Área total das parcelas a Lotear – 38.710,00 m2
- Área Total dos Lotes – 12.990,00 m2
- Área Total dos Espaços Verdes de Utilização Coletiva – 10.000,00 m2
- Área Total dos Espaços de Equipamento de Utilização Coletiva – 6.900,00 m2
- Área Total de Arruamentos, Estacionamento e Passeios – 15.720,00 m2
- Superfície Total de Pavimentos – 34.440,00 m2
- Índice de Utilização Bruto – 0,89
- Nº máximo de Fogos – 294
- Nº máximo de Frações de Comércio e/ou Serviços – 42
- Lotes Equipamento – 2
- Área a Afetar ao Domínio Público Municipal – 15.720,00 m2

4

Como se verifica, as áreas a afetar ao domínio público na proposta de loteamento são substancialmente superiores à área que se propõe agora desafetar, mas esta opção faz-se por coerência do desenho urbano.

A presente proposta de Loteamento Municipal da Nova Azeda foi apresentada e aceita pela Fábrica da Igreja Paroquial da Freguesia de São Sebastião e Robur Imobiliária, S.A.

Assim, propõe-se a aprovação do presente loteamento municipal e também a aprovação em minuta da parte da ata referente à presente deliberação.

Anexos:

Anexo I – Plantas de Localização, Ordenamento, Condicionantes e Restrições de utilidade pública e RAN;

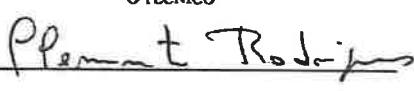
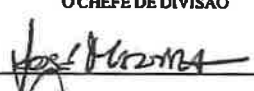
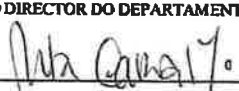
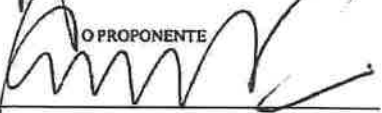
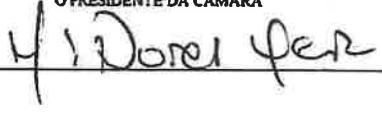
Anexo II:

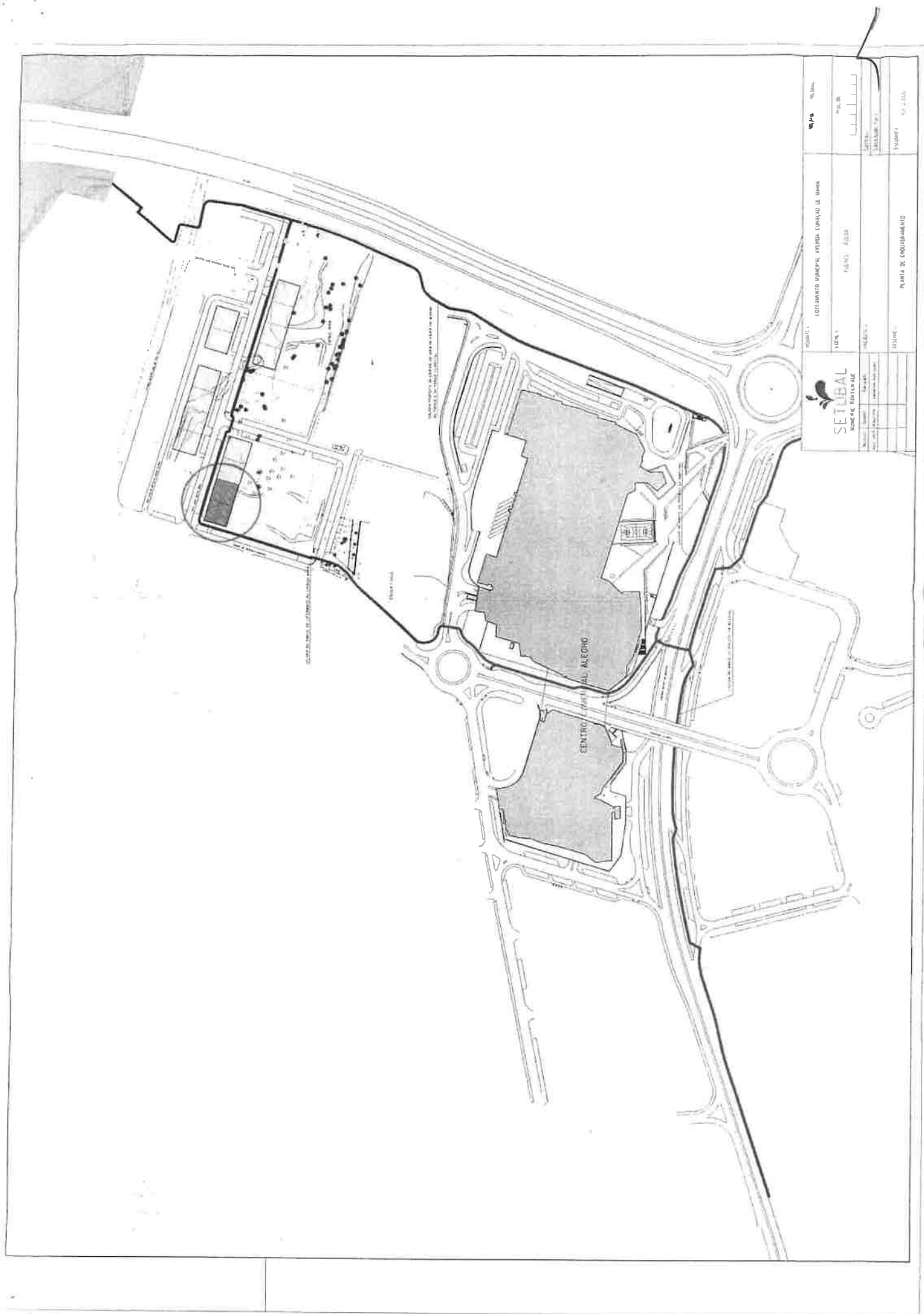
- Planta de Localização (desenho nº 1);
- Planta de Enquadramento (desenho nº 2);
- Planta Síntese de Loteamento (desenho nº 3);
- Perfis (desenho nº 4).

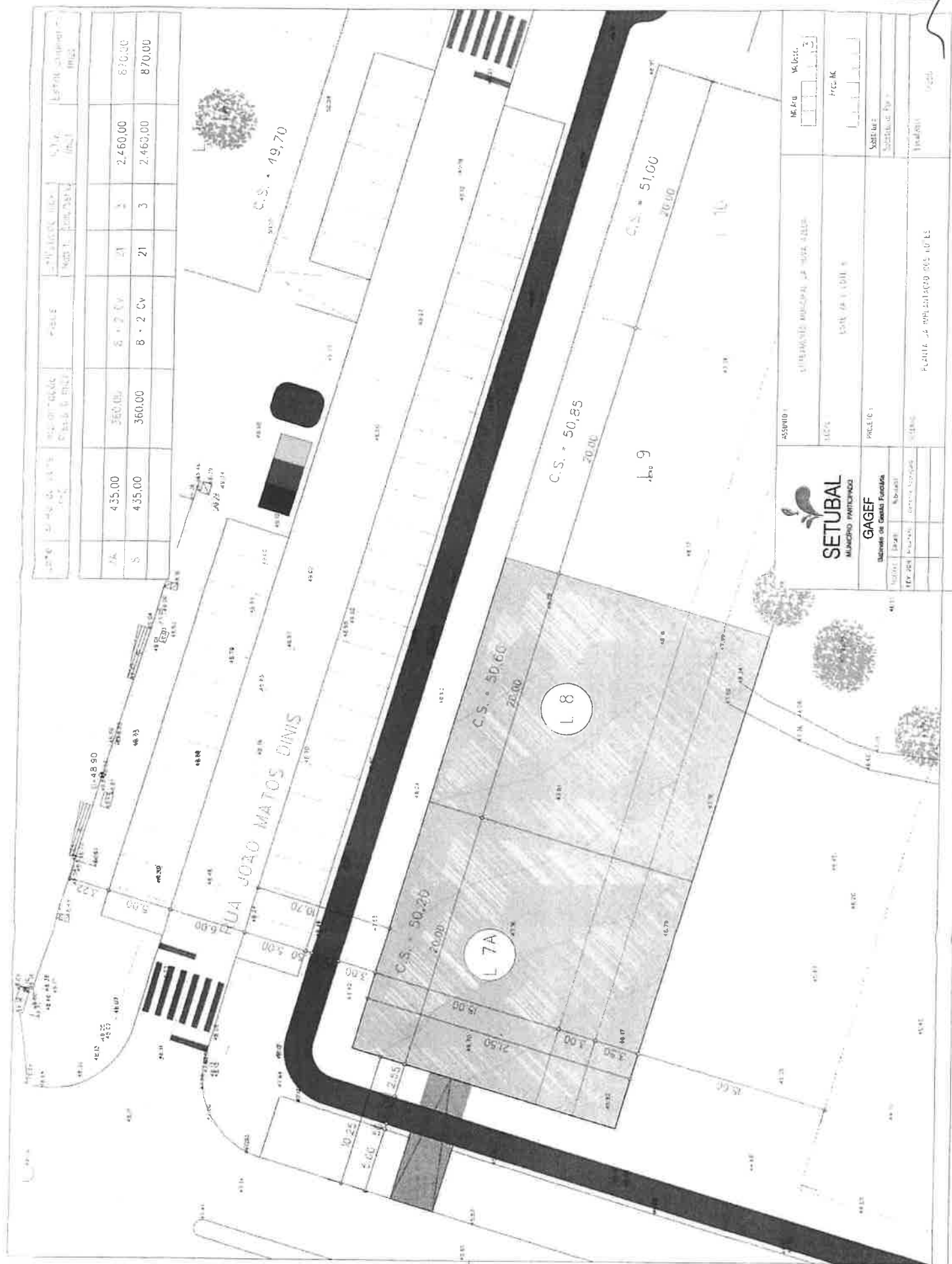
Anexo III – Descrições Predial;

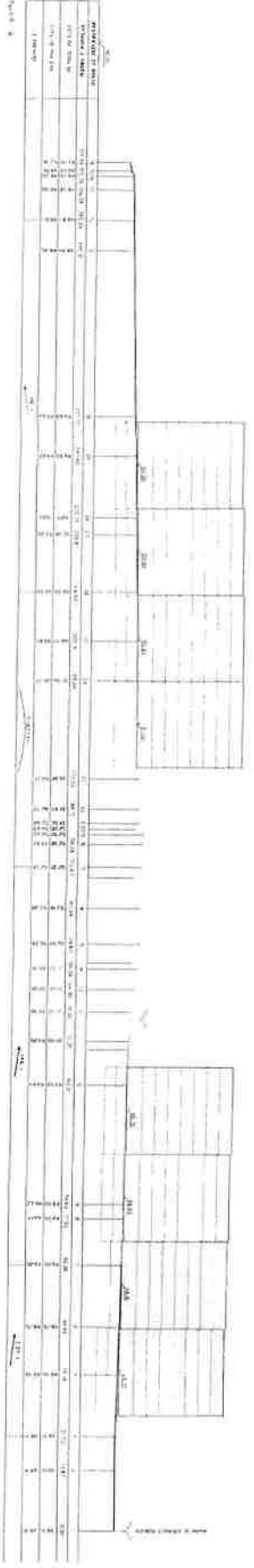
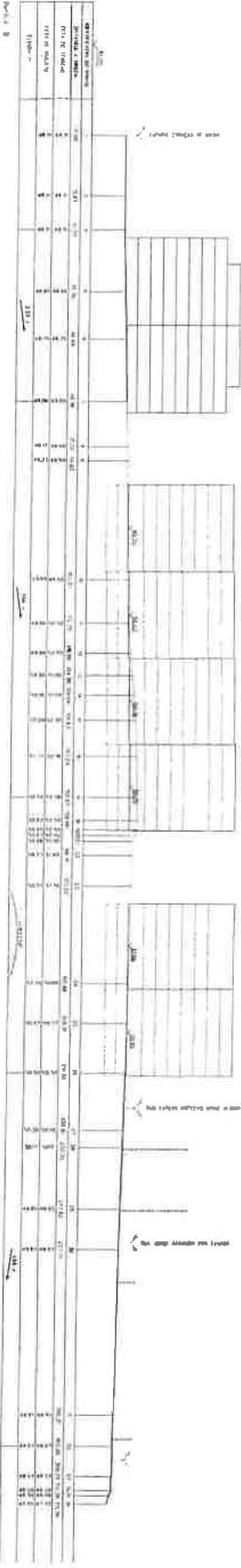
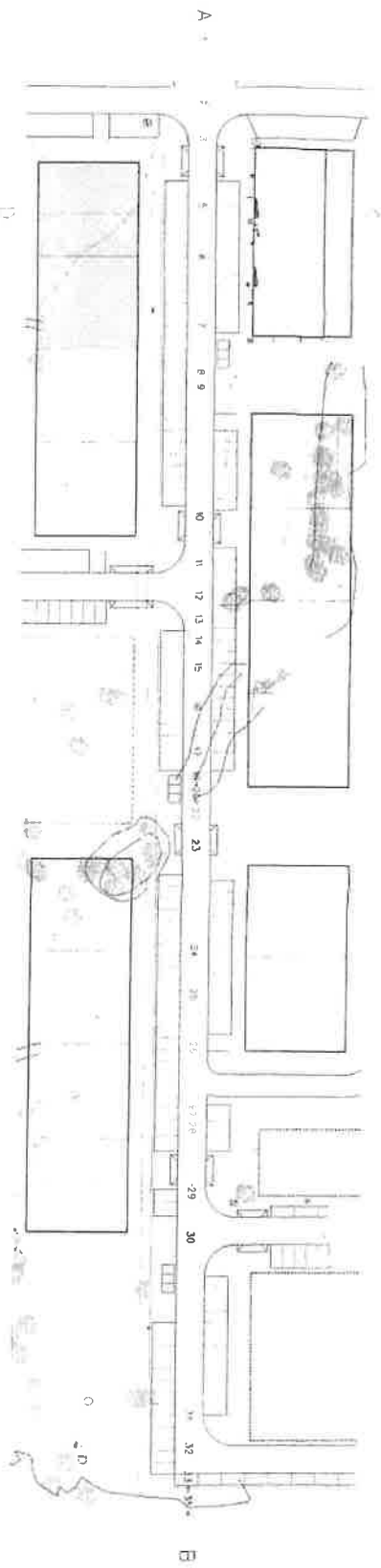
Anexo IV – Descrição dos Lotes e Confrontações;

Anexo V - Autorização da Fábrica da Igreja Paroquial da Freguesia de São Sebastião e Robur Imobiliária, S.A.

O TÉCNICO	O CHEFE DE DIVISÃO
	
O DIRECTOR DO DEPARTAMENTO	O PROPONENTE
	
APROVADA / REJEITADA por: <u> </u> Votos Contra; <u> </u> Abstenções; <u>10</u> Votos a Favor.	
Aprovada em minuta, para efeitos do disposto nos n.ºs 3 e 4, do art. 57.º, da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro.	
O RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DA ACTA	O PRESIDENTE DA CÂMARA
	
Mod.CMS.06	







	
SETIAL Sektör Eğitim ve Tıp Genel Müdürlüğü	
Proje No: 157/2019 Proje Adı: ... Proje Yeri: ...	M.Ş. No: ... M.Ş. Adı: ... M.Ş. Yeri: ...

Form 0

PARQUE SANTIAGO

O futuro PARQUE SANTIAGO será fruto do projeto de requalificação e ampliação do terreno municipal localizado no Bairro das Manteigadas, entre a avenida António Sérgio e a Avenida Emídio Graça, na freguesia de São Sebastião, concelho de Setúbal, onde se localizam atualmente as Piscinas Municipais das Manteigadas (área= 11 250 m²), o pavilhão Desportivo Municipal das Manteigadas (área=2 016 m²) e onde decorre anualmente a Feira de Sant'Iago (área= 88 500 m²).

A Feira de Sant'Iago, realizada anualmente no Parque Santiago, durante a última semana de julho e a primeira de agosto, assume-se como uma das maiores festas populares a sul do País, enquanto polo expressivo de oferta de cultura e lazer à população local e aos que a visitam, contabilizando mais de 400 mil visitantes, por edição.

Enquadrados numa área total de aproximadamente 123 700 m², os equipamentos existentes integram-se na malha urbana tendo como terrenos envolventes a Escola Secundária D. Manuel Martins a poente e o Bairro Habitacional das Manteigadas a nordeste e a Norte.

A zona das Manteigadas apoia-se numa forte presença de áreas verdes de enquadramento urbano com ligação direta à Reserva Natural do Estuário do Sado (R.N.E.S.) e aos aglomerados urbanos das Praias do Sado, Sto. Ovídio e Faralhão, que em conjunto favorecem a formação das futuras zonas de crescimento do perímetro urbano da cidade de Setúbal.

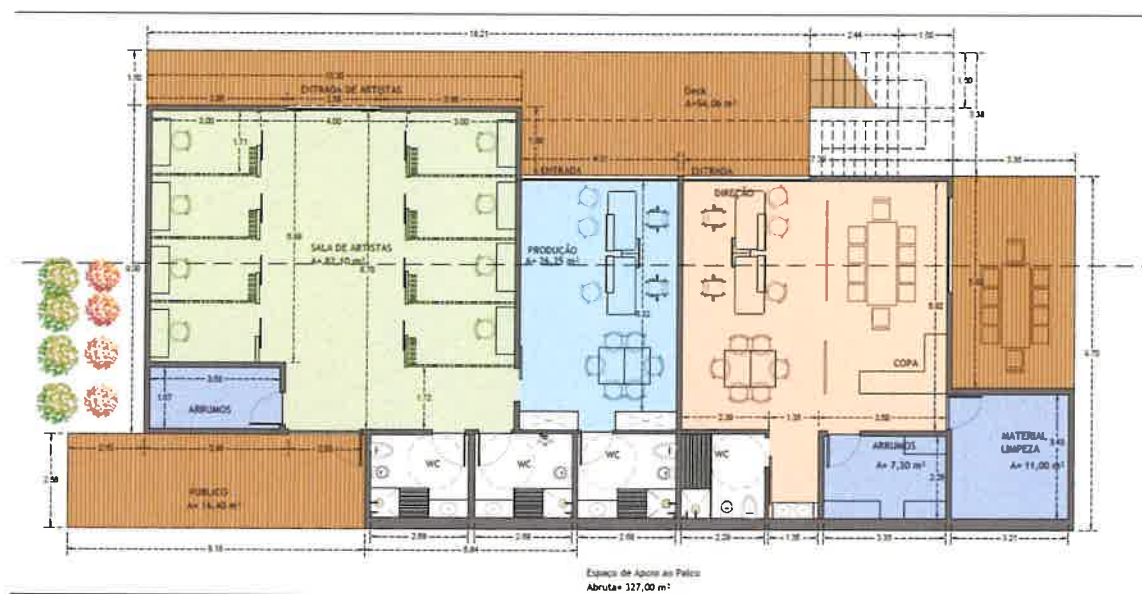
A criação do Parque Santiago surge como influência positiva para o concelho e para os bairros envolventes graças ao reforço da oferta de usos de âmbito cultural, lúdico e desportivos já existentes e à criação de novas valências nestes domínios. Aproveitando a presença do Instituto Politécnico de Setúbal (I.P.S) nas proximidades, da Escola Profissional de Setúbal (E.P.S.) e o edifício de residência para estudantes que a suporta, esta nova zona apoia-se, igualmente, nas dinâmicas já criadas no Parque Verde da Bela Vista, que promovem as atividades lúdico-desportivas e fazendo fronteira com a área do P.E.S.N. a poente.

REFORÇO DOS EQUIPAMENTOS DE APOIO

Durante o ano de 2020 o actual proprietário do Parque Sant'Iago fez um considerável e útil investimento que valoriza significativamente o espaço, nomeadamente;

Edifício de Apoio ao Palco

Uma sala de receção aos artistas com camarins formados por painéis amovíveis em calhas instaladas ao nível do teto, para maior flexibilidade do espaço, duas instalações sanitárias e uma zona de arrumos; uma área para a equipa de produção dos eventos com sala de trabalho e instalação sanitária; uma sala de direcção da Feira com cozinha e área de refeições, instalação sanitária e sala de arrumos de material de limpeza.



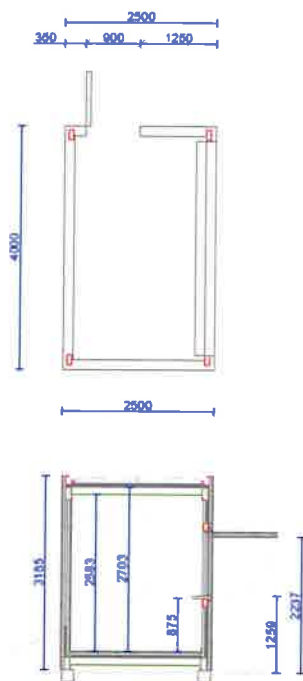


4



Estruturas Bares para Apoio ao Palco

Estruturas de apoio ao palco para comercialização de bens alimentares, em madeira, com as dimensões de 4m x 2,5m (10 m²)/unidade.



A execução e instalação destes equipamentos de apoio à realização de eventos no Parque Santiago representam um investimento total no valor de 350 mil euros .

4

A Comissão de Acompanhamento do Parque Sant'Iago

Ana José Carvalho (DCIRT/GAFE)

José Carvalho (DOM/DIOAD)

José Minderico (DURB/GARIU)