



MUNICÍPIO DE SETÚBAL
CÂMARA MUNICIPAL

P

REUNIÃO Nº: 08/2018 PROPOSTA Nº: 6/2018/DAFRH/DIGEF/SECPP
Realizada em: 18/04/18 DELIBERAÇÃO Nº: 16/18
ASSUNTO: HASTA PÚBLICA PARA ALIENAÇÃO DE UM EDIFÍCIO, SITO NA RUA FRANCISCO JOSÉ MOTA, N.ºS 54 E 56, DA FREGUESIA DE SÃO SEBASTIÃO, NO CONCELHO DE SETÚBAL - RETIFICAÇÃO

Considerando que:

Através da sua deliberação n.º220/17 – Proposta N.º56/2017/DAFRH/DIGEF/SECPP, aprovou esta autarquia a realização de hasta pública, com vista à alienação do prédio urbano, sito na Rua Francisco José Mota, n.ºs 54 e 56, da freguesia de São Sebastião, descrito na 2.ª Conservatória do Registo Predial de Setúbal, sob o n.º 6183/20061206, e inscrito na matriz predial urbana, sob o artigo n.º 323, ambos da mencionada freguesia, sujeita às condições constantes do programa de procedimento e condições gerais que lhe ficaram anexos

Não obstante, posteriormente, verificou-se que o mesmo imóvel se encontrava cadastrado com área incorreta, de 53m2, quando na realidade é constituído por 160m2, pelo que se procedeu à sua retificação.

Por conseguinte, foi elaborado relatório de avaliação, pela Comissão Municipal de Avaliação de Imóveis, nos termos do qual, foi atribuído ao imóvel o valor de €80 000 (oitenta mil euro).

Assim, nestes termos, torna-se necessário proceder também à retificação da supramencionada proposta, com respetivos anexos.

Propõe-se que:

O DIRECTOR DO DEP*:

O PROPONENTE:

APROVADA / REJEITADA POR: _____ Votos Contra; _____ Abstencões; _____ Votos a Favor.

Aprovada em minuta, para efeitos do disposto no n.º 3 e no n.º 4 do artigo 57.º da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro.

O RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DA ATA

O PRESIDENTE DA CÂMARA



MUNICÍPIO DE SETÚBAL
CÂMARA MUNICIPAL

- a) A Câmara Municipal de Setúbal, nos termos no previsto na alínea g) do n.º 1 do artigo 33.º da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, atentando ainda o disposto na alínea c) do n.º 2 do artigo 3.º, articulado com a alínea b) do n.º 2 do artigo 6.º, ambas da Lei n.º 73/2013, de 3 de setembro, proceda à realização de hasta pública com vista à alienação do prédio urbano, sito na Rua Francisco José Mota, n.ºs 54 e 56, da freguesia de São Sebastião, descrito na 2.ª Conservatória do Registo Predial de Setúbal, sob o n.º 6183/20061206, e inscrito na matriz predial urbana, sob o artigo n.º 18795, da mencionada freguesia;
- b) Que a hasta pública fique sujeita às condições constantes do programa de procedimento e condições gerais que se anexam, fazendo parte integrante da presente proposta;
- c) A parte da ata respeitante a esta deliberação seja aprovada em minuta, para efeitos do disposto nos n.ºs 3 e 4, do artigo 57.º, da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro.

O DIRECTOR DO DEP.º:

O PROPONENTE:

APROVADA / ~~REJEITADA~~ POR: Votos Contra; Abstencões; 9 Votos a Favor.

Aprovada em minuta, para efeitos do disposto no n.º 3 e no n.º 4 do artigo 57.º da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro.

O RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DA ATA

O PRESIDENTE DA CÂMARA

PROCEDIMENTO DE HASTA PÚBLICA PARA ALIENAÇÃO DE UM EDIFÍCIO, SITO NA RUA FRANCISCO JOSÉ MOTA, N.ºS 54 E 56, DA FREGUESIA DE SÃO SEBASTIÃO, NO CONCELHO DE SETÚBAL

CONSIDERANDO QUE,

O Município de Setúbal é proprietário de um imóvel, integrado em domínio privado municipal, sito na Rua Francisco José Mota, n.ºs 54 e 56, da freguesia São Sebastião, concelho de Setúbal, inscrito na matriz predial urbana, sob o artigo n.º 18795, e descrito na 2.ª Conservatória do Registo Predial de Setúbal, sob o n.º 6183/20061206, da mencionada freguesia;

O imóvel em questão encontra-se devoluto e livre de pessoas e bens, e não se encontra afeto a qualquer uso ou serviço municipal, não sendo a respetiva propriedade necessária à prossecução de fins de interesse público;

Mais considerando a Câmara Municipal de Setúbal que, tendo em vista a boa administração do património municipal, a manutenção deste imóvel em sua propriedade não é conveniente, devendo promover a respetiva alienação;

A Câmara Municipal de Setúbal é competente para alienar o imóvel, nos termos no previsto na alínea g) do n.º 1 do artigo 33.º da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, atentando ainda o presente procedimento o disposto na alínea c) do n.º2 do artigo 3.º, articulado com a alínea b) do n.º2 do artigo 6.º, ambas da Lei n.º73/2013, de 3 de setembro; e

Na reunião pública ordinária, realizada em ___ / ___ / ____, a Câmara Municipal de Setúbal deliberou realizar o procedimento de hasta pública, para alienação do imóvel antes referido, fixando como valor base de €80 000,00 (oitenta mil euro) para a licitação do mesmo.



PROGRAMA E CONDIÇÕES GERAIS

Artigo I.

1. A presente Hasta Pública, em conformidade com o Presente Programa, terá lugar no dia __/__/__, pelas __:__ horas, e decorrerá na Sala de Sessões da Câmara Municipal de Setúbal, perante a comissão para este fim nomeado, cujo objeto é a alienação de um edifício composto de loja e 1.º andar, integrado em domínio privado municipal, correspondente ao prédio sito na Rua Francisco José Mota, n.ºs 54 e 56, da freguesia de São Sebastião - inscrito na matriz predial urbana de Setúbal, sob o artigo n.º18795, e descrito na 2.ª Conservatória do Registo Predial de Setúbal, sob o n.º6183/20061206, ambos da mencionada freguesia -, com as seguintes características:
 - a) Área total do terreno – 160,00 m²
 - b) Área de implantação do edifício - 154,16 m²
 - c) Área bruta de construção - 319,29 m²
 - d) Valor base de licitação – €80 000,00.

2. O imóvel a alienar destina-se à atividade de comércio/serviços, carecendo a utilização da mesma, para fim diverso daquele a que se destina, das licenças e/ou autorizações que se afigurem legalmente exigíveis, cuja obtenção será da exclusiva responsabilidade do adquirente.

3. O prédio será alienado devoluto e livre de pessoas e bens e no estado de conservação em que se encontra, não podendo o adquirente alegar vícios ou defeitos para a eventual não celebração de escritura de compra e venda.

4. A comissão que dirigirá a hasta pública é constituída pelos seguintes elementos:

a) **Membros efetivos**

Presidente – Paulo Jorge Simões Hortênsio

1.º Vogal efetivo – Sílvia Maria Torrão Barbeiro

2.º Vogal efetivo – Maria João de Sousa Talhadas Henriques

b) **Membros suplentes**

Vogal Suplente – Helena Isabel de Oliveira Moreira

Vogal Suplente – Rita Lucas Penedo de Jesus

5. Os membros suplentes da comissão substituirão, nas faltas e impedimentos, os membros efetivos, sendo que o presidente será substituído pelo 1.º vogal efetivo.

Artigo II.

1. Desde a data de publicação do respetivo edital até ao dia útil anterior ao da realização da praça, encontram-se patentes, para consulta pelos interessados, as peças do presente procedimento, constituídas pelo Edital, pelo Programa e Condições Gerais, pela planta do imóvel, e pela planta de localização, na página oficial da Câmara Municipal de Setúbal, em www.mun-setubal.pt ou, em alternativa, junto da Secção de Contratação Pública e Património, instalada no edifício dos Paços do Município, em Praça de Bocage, Setúbal, dentro do horário das 9h30 às 16h30.
2. Os interessados poderão requerer cópia das peças do presente procedimento, estando a emissão das mesmas sujeitas ao pagamento dos valores devidos, calculados de acordo com o previsto no Regulamento de Taxas e Outras Receitas do Município de Setúbal e respetiva Tabela de Taxas e Outras Receitas Municipais.

3. Qualquer eventual pedido de esclarecimento a solicitar no âmbito do presente procedimento, deverá ser requerido, até ao 10.º dia útil a contar da publicação do anúncio, através de correio eletrónico, endereçado a seag@mun-setubal.pt, ou por carta, dirigida à presidente da Câmara Municipal de Setúbal, identificando-se o assunto “HASTA PÚBLICA PARA ALIENAÇÃO DE UM EDIFÍCIO, SITO NA RUA FRANCISCO JOSÉ MOTA, N.ºS 54 E 56, DA FREGUESIA DE SÃO SEBASTIÃO, NO CONCELHO DE SETÚBAL”, devendo a comissão dar a devida resposta, no prazo de 10 dias úteis.
4. No dia da realização do ato público, a requerimento dos interessados, poderão ser comunicados os mesmos esclarecimentos, por parte da comissão, aos restantes interessados.
5. Podem ainda os interessados solicitar marcação de visita ao imóvel, com a antecedência mínima de 2 dias úteis, através do telefone n.º265541570 ou através de correio eletrónico endereçado a secpp.patrimonio@mun-setubal.pt, decorrendo tal visita em termos a determinar pelos serviços e sempre em dias e horário normal de funcionamento dos serviços, até ao dia / / .

Artigo III.

1. À hasta pública pode assistir qualquer interessado e o público, em geral, podendo intervir na praça, concorrendo à arrematação, qualquer interessado e/ou preferentes, pessoas singulares, em nome próprio ou legalmente representadas, ou pessoas coletivas, através dos seus representantes legais, com poderes bastantes para o efeito.
2. Os eventuais preferentes deverão identificar-se antes do início da praça, com documentos comprovativos de tal condição.

Artigo IV.

A seleção do arrendatário será efetuada mediante licitação verbal, a realizar no próprio ato da hasta pública, nos termos especificados no presente programa de procedimento.

Artigo V.

1. Podem intervir na praça os interessados, incluindo eventuais titulares de direitos de preferência, ou seus representantes, devidamente identificados e, no caso de pessoas coletivas, habilitados com poderes bastantes para arrematar;
2. A licitação poderá ser feita pelos interessados que assim manifestem vontade em participar na praça, devendo previamente apresentar os respetivos documentos identificativos e comprovativos habilitantes, sob pena de constituir causa de não admissibilidade de arrematação.
3. Os interessados obrigam-se a prestar, relativamente a toda a documentação entregue, os esclarecimentos que a comissão considere necessários.

Artigo VI.

Poderão ser prestados todos os esclarecimentos sobre o presente procedimento e seu objeto, a todos os interessados, porém, uma vez iniciada a licitação, não serão dadas quaisquer explicações.

Artigo VII.

1. A praça inicia-se quando o presidente da comissão declarar aberta a hasta pública, procedendo à identificação da mesma, com leitura e explicação das condições que a regem, com prestação de eventuais esclarecimentos.
2. Segue-se de imediato a identificação dos interessados e/ou dos seus representantes, elaborando-se uma lista dos interessados admitidos, da qual fará leitura.
3. Seguidamente, haverá lugar a licitação a partir do valor base de licitação anunciado, acrescido do valor mínimo de um lanço - €500 (quinhentos euro).
4. O valor dos lanços oferecidos pelos interessados não poderá ser inferior a €500 (quinhentos euro).

5. É dada por terminada a licitação quando o presidente da comissão tiver anunciado por três vezes o lance mais elevado e este não for coberto.
6. Em seguida, haverá lugar ao exercício de eventuais direitos de preferência e, apresentando-se a preferir mais de um preferente legal com igual direito, reabre-se nova licitação entre eles, nos termos do número anterior.
7. Para efeitos do número anterior, a licitação terminará quando o presidente da comissão tiver anunciado por três vezes o lance mais elevado e este não for coberto.
8. Todos os interessados ficam obrigados a manter os valores resultantes das suas licitações, pelo prazo de noventa dias, a contar da data do ato público.

Artigo VIII.

1. Uma vez concluída a licitação nos termos do artigo anterior, a comissão adjudica provisoriamente o imóvel a quem tenha oferecido o preço mais elevado, ou ao preferente que tiver exercido esse direito.
2. O adjudicatário provisório deve, de imediato, efetuar o pagamento de 25% do valor da adjudicação, junto da Tesouraria da Câmara Municipal de Setúbal, importância que vale como sinal.
3. Será admitido o pagamento integral do valor da adjudicação.
4. O adjudicatário provisório poderá apresentar declaração de que pretende que o imóvel seja para pessoa a designar, a qual deve ser identificada no prazo de cinco dias úteis, através de carta dirigida ao presidente da comissão.



Artigo IX.

No final da praça, é lavrado o respetivo auto de arrematação, no qual conste a identificação dos licitantes e o resultado final das licitações, sendo que deve o mesmo ser assinado pelos membros da comissão e pelo adjudicatário provisório, ou representante legalmente constituído, se estiver presente.

Artigo X.

1. O adjudicatário provisório, ou o terceiro para quem este contratou, deve comprovar que tem a situação tributária e contributiva regularizada, no prazo de 10 dias a contar da data da adjudicação provisória.
2. O prazo previsto no número anterior pode, por motivo devidamente justificado, ser prorrogado por despacho da Presidente da Câmara Municipal de Setúbal.
3. O adjudicatário provisório encontra-se obrigado, nos termos e prazos legais aplicáveis, a proceder, após a arrematação, à liquidação do IMT (Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis), do Imposto de Selo e dos demais devidos por lei, ficando a adjudicação definitiva condicionada ao cumprimento das suas obrigações tributárias respeitantes à transmissão em causa.

Artigo XI.

A decisão de adjudicação definitiva, ou de não adjudicação, compete à Presidente da Câmara Municipal de Setúbal, devendo dela ser notificado o interessado, no prazo de 10 dias úteis, a contar da apresentação dos documentos comprovativos da liquidação do IMT (Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis), do Imposto de Selo e dos demais devidos por lei.



Artigo XII.

O documento de notificação da adjudicação definitiva do imóvel, com o auto de arrematação, constitui título bastante para o registo provisório de aquisição do prédio, a favor do adjudicatário, junto da conservatória do registo predial, podendo, no entanto, a pedido do adquirente, o Município de Setúbal emitir declaração a autorizar tal registo provisório.

Artigo XIII.

1. No prazo de 20 dias úteis, contados da data da notificação da adjudicação definitiva, deverá ser pago o montante correspondente a 25% do valor da adjudicação, que valerá como reforço de sinal.
2. O incumprimento pelo adjudicatário das obrigações previstas no presente programa de procedimento implica a perda de quaisquer direitos eventualmente adquiridos sobre os imóveis, bem como das importâncias já entregues.
3. Após verificar-se o pagamento de 50% do valor da adjudicação, é emitido o respetivo título de arrematação.

Artigo XIV.

1. Não há lugar à adjudicação, provisória ou definitiva, designadamente, quando se verifique alguma das seguintes situações:
 - a) Erro relevante sobre a identificação ou a composição do imóvel;
 - b) A prestação de falsas declarações;
 - c) A falsificação de documentos apresentados;
 - d) O indício de conluio entre os interessados;



- e) Não apresentação dos documentos comprovativos da liquidação do IMT (Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis), do Imposto de Selo e dos demais devidos por lei, no prazo de 30 dias a contar da adjudicação provisória;
 - f) A desistência.
2. A não comprovação da situação tributária e contributiva regularizada, por motivo imputável ao adjudicatário provisório, implica a não adjudicação definitiva do imóvel.
 3. No caso de o imóvel já ter sido adjudicado definitivamente e se apurar que o adjudicatário prestou falsas declarações ou apresentou documentos falsificados, há lugar à anulação da adjudicação, sem prejuízo de eventual responsabilidade civil e criminal, perdendo, a favor do Município de Setúbal, as importâncias já entregues.
 4. Em caso de anulação da adjudicação ou de não adjudicação por causa imputável ao interessado, pode o imóvel, sem prejuízo do exercício de eventuais direitos de preferência, ser adjudicado ao interessado que tenha apresentado a proposta ou o lance imediatamente inferior ao valor de arrematação, exceto em caso de conluio.
 5. No caso de o Município, sem causa justificativa, não proceder à adjudicação definitiva, pode o interessado eximir-se da obrigação de aquisição, tendo direito ao reembolso, em singelo, das quantias entregues.

Artigo XV.

1. A alienação será formalizada através de escritura pública de compra e venda, no prazo máximo de 60 dias seguidos, a contar da data da notificação da adjudicação definitiva, efetuando-se em simultâneo o pagamento do valor de adjudicação remanescente.
2. Não haverá lugar à restituição do valor das quantias pagas, no caso de a escritura de compra e venda não se realizar no prazo previsto no número anterior por motivo imputável ao adjudicatário, ou



desistência por parte do mesmo, considerando-se, nestes casos, caducada a adjudicação provisória efetuada.

3. Ficam à responsabilidade e encargo do adjudicatário definitivo as respetivas despesas e formalidades inerentes à apresentação de documentos e à referida escritura, devendo aquele entregar os respetivos comprovativos de conclusão do processo de formalização da transmissão a seu favor, junto da Secção de Contratação Pública e Património, no prazo máximo de quinze dias após tal conclusão.
4. As chaves do prédio adjudicado serão entregues ao adjudicatário no ato da celebração da escritura de compra e venda.

Artigo XVI.

1. No caso de não se verificar a alienação do imóvel ao primeiro adjudicatário definitivo, a Câmara Municipal de Setúbal poderá notificar o licitante seguinte para, querendo prestar pagamento de 25% do valor da última licitação por si apresentada, no prazo de 10 dias úteis, passando este referido valor a constituir novo valor de adjudicação, aplicando-se tudo o previsto nos artigos anteriores, quanto à celebração da escritura de compra e venda;
2. O disposto no número anterior é aplicável até que sejam notificados todos os licitantes.

Artigo XVII.

Reserva-se à Câmara Municipal de Setúbal o direito de não adjudicar o imóvel, sem que daí decorra qualquer obrigação de indemnização, seja a que título for.

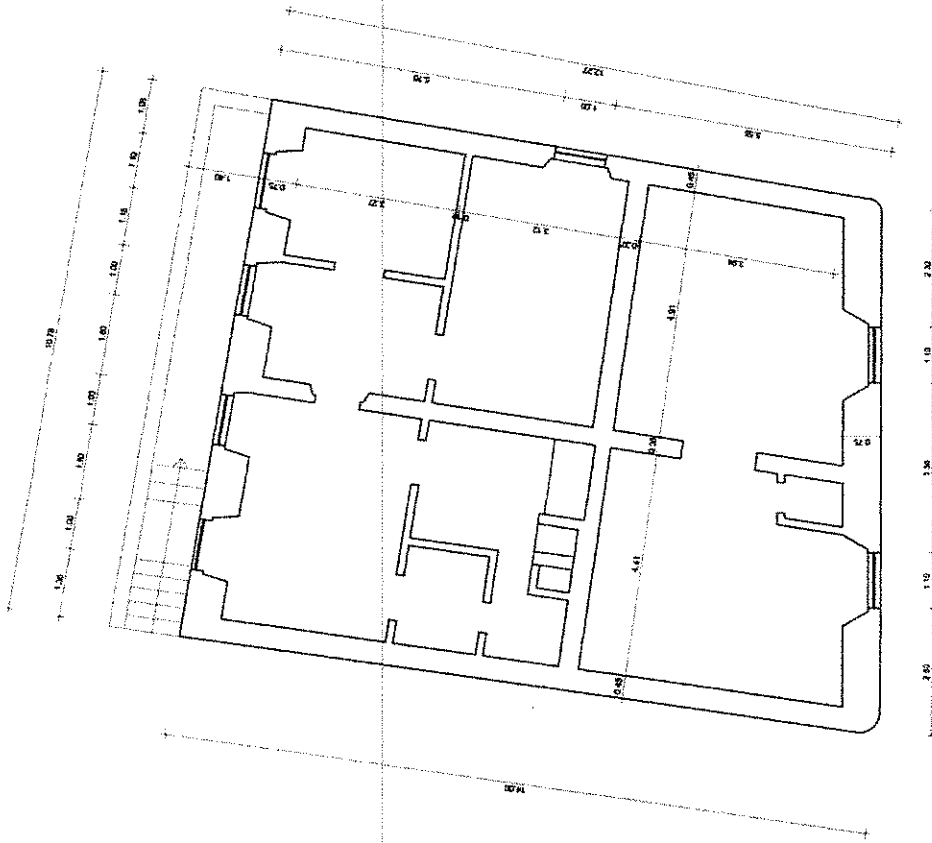


Artigo XVIII.

Caso a hasta pública tenha ficado deserta ou quando não haja lugar à adjudicação definitiva ou esta seja anulada por motivos não imputáveis à Câmara Municipal, poderá esta proceder à alienação do prédio por ajuste direto.

Artigo XIX.

No presente procedimento serão observadas subsidiariamente as disposições decorrentes do presente programa e condições gerais, do Regulamento Municipal do Património Móvel e Imóvel do Município de Setúbal, bem como da legislação aplicável, em especial as constantes do Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto, na sua redação atual.



SETUBAL DOM
 Engenharia e Arquitectura
 Rua do Município, 250-1, Setúbal

Data(s)	Alameda	Assinatura
	Assinatura	Assinatura

Projeto: RUA FRANCISCO JOSÉ MOTA Nº54e56

OBRA: SERVIÇO DE AFERIÇÃO

MORADA: RUA FRANCISCO JOSÉ MOTA Nº54e56

PROJETO:

DESENHO: PLANTA DO 1º ANDAR

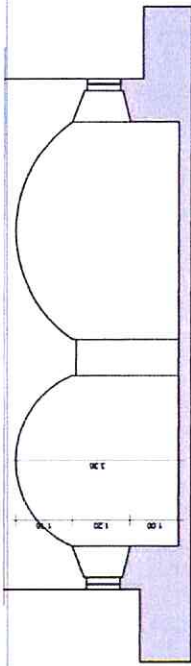
N.º Arq. N.º Dese. 02


Proc. N.º

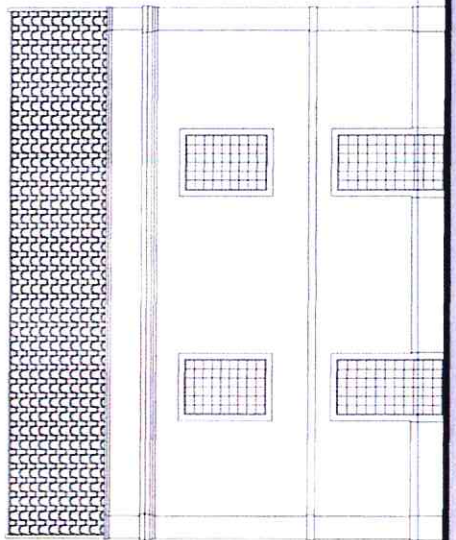
Substituto

Substituto Por

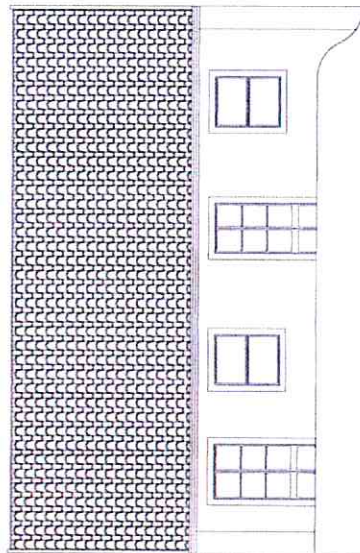
Escala(s) 1:100




		OBRA : SERVIÇO DE AFERIÇÃO	N.º Arq. N.º Dese. <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> 04
Data(s) Técnica Rubrica(s)		MORADA : RUA FRANCISCO JOSÉ MOTA Nº54e56	Proc. N.º <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/>
.. 		PROJECTO :	Substituído Por
.. 		DESENHO :	Escala(s) : 1:100
.. 		CDRTE A/B	
<small>Desenho realizado com o software AUTOCAD 2010</small>			

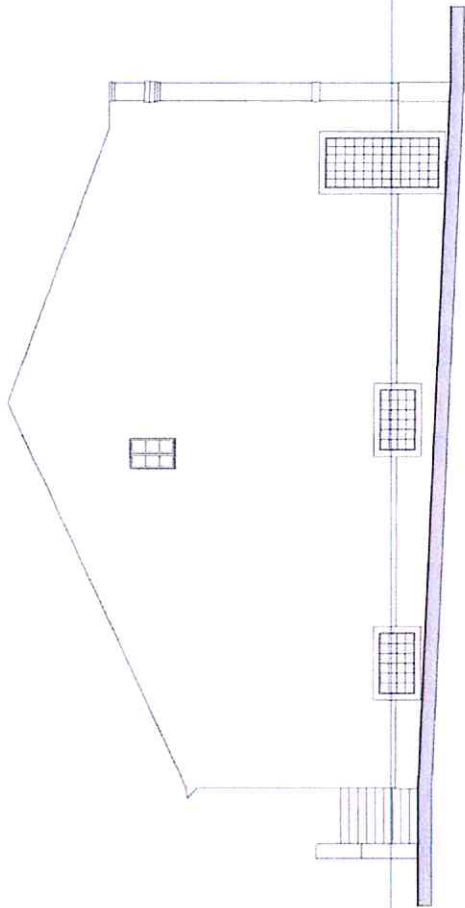


poente

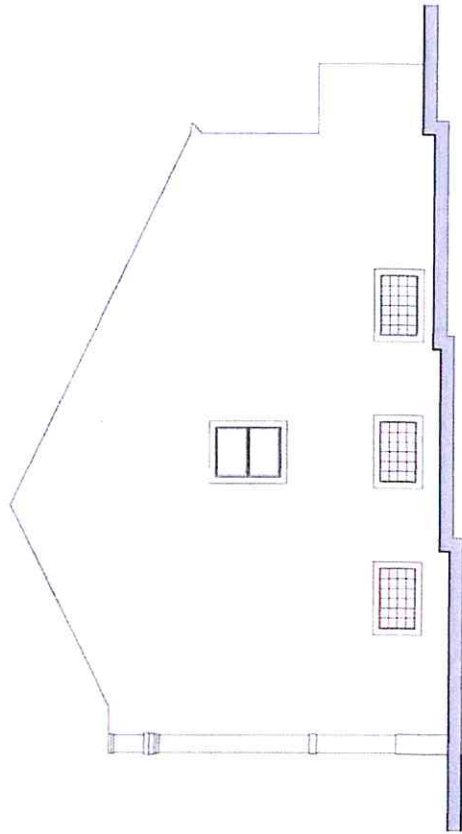


nascente


		OBRA : SERVIÇO DE AFERIÇÃO	N.º Arq. N.º Dese. <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> 05
Data(s) :	Rubrica(s)	MCRADA : RUA FRANCISCO JOSÉ MOTA Nº54e56	Proc. N.º <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/>
PROJECTO DESENHO		Substituído Por :	Escala(s) : 1:100
Assin. T/A: Jorge Sene		ALÇADOS	



norte



sul

		OBRA : MORADA : PROJECTO : DESENHO :	SERVIÇO DE AFERIÇÃO RUA FRANCISCO JOSÉ MOTA Nº54e56	N.º Arq. N.º Dese. <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> 06
Data(s) / Técnico(s) .. / .. / / .. / / .. / ..	Rubrica(s)	Substituído Por : Escala(s) :	Proc. N.º <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/>	ALÇADOS 1:100
Assinatura e Rubrica do Autor		Assinatura e Rubrica do Autor		

Requerente:

Escala: 5000

Local:

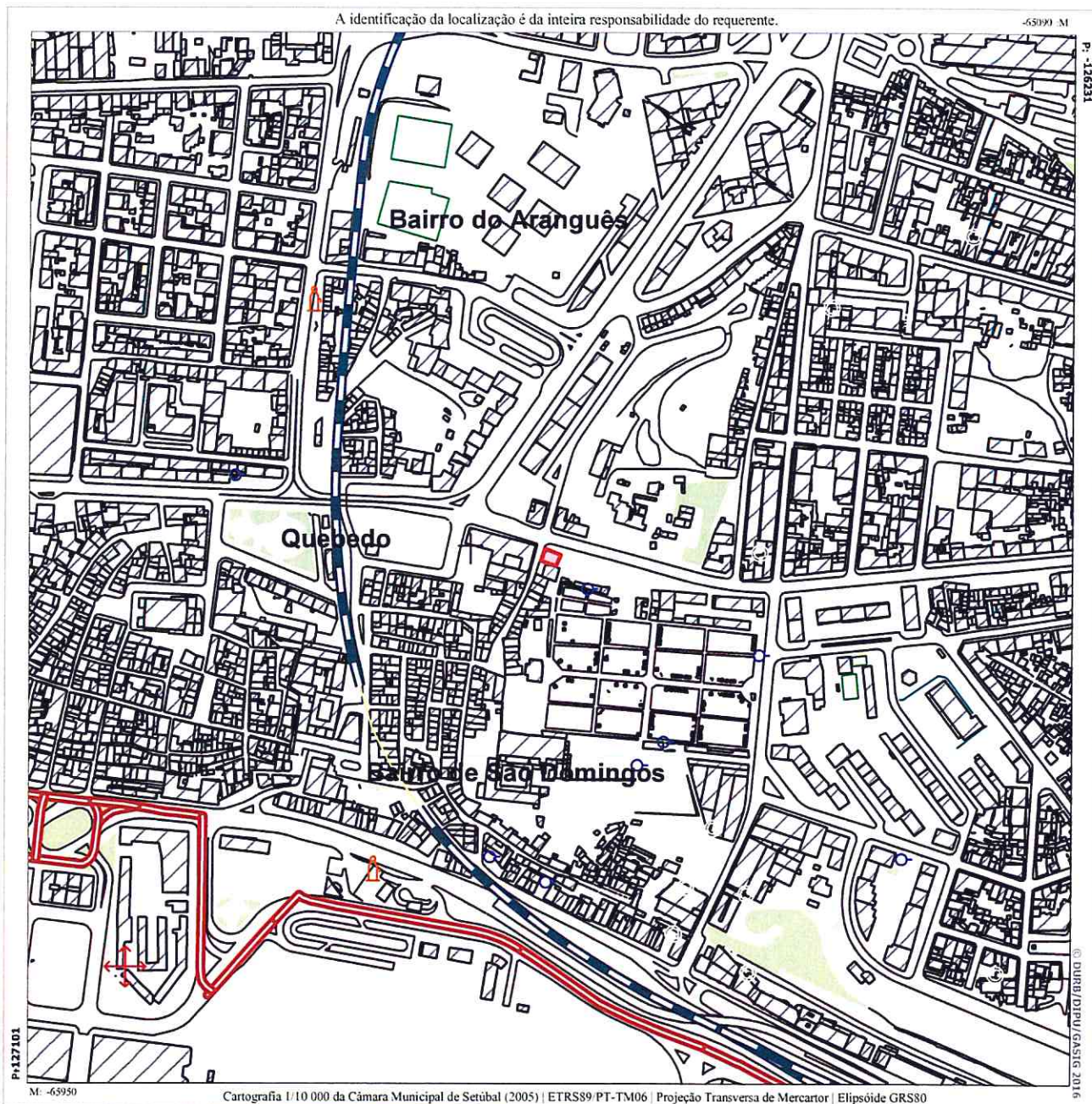
Data de Emissão: 19/01/2018

Freguesia:

Guia n.º :

Assunto:

Funcionário:



Validade de 1 ano a partir da data de emissão.

Departamento de Urbanismo da Câmara Municipal de Setúbal
Rua Acácio Barradas n.º27, Edifício Sado 2901-866 SETÚBAL Tel. 265 537 000

www.mun-setubal.pt

Requerente:

Escala: 5000

Local:

Data de Emissão: 19/01/2018

Freguesia:

Guia n.º :

Assunto:

Funcionário:

A identificação da localização é da inteira responsabilidade do requerente.

-65099 M



Validade de 1 ano a partir da data de emissão.

Departamento de Urbanismo da Câmara Municipal de Setúbal
Rua Acácio Barradas n.º27, Edifício Sado 2901-866 SETÚBAL Tel. 265 537 000

www.mun-setubal.pt

De: **José Vidal-Marques** N.º 6 Data 18/01/18

Proc. N.º

Para: **SRA DIRECTORA DURB**

Assunto: **AVALIAÇÃO DO EDIFÍCIO SITUADO NA RUA FRANCISCO JOSÉ MOTA, 54 E 55 (ANTIGAPRISÃO DE MULHERES), EM SETÚBAL**

Sra. Directora

Solicitou o DAFRH a avaliação deste edifício, para a sua alienação em hasta pública.

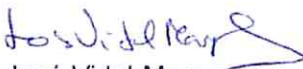
O edifício tinha sido avaliado anteriormente pela CAI (em 24 10 2016), mas veio a apurar-se que a sua área estava incorreta, estando agora em processo de retificação.

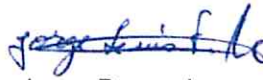
Anexa-se "Ficha de Avaliação".

O valor proposto e devidamente justificado na "Ficha de Avaliação" é de 80 000€.

Cumprimentos,

Os membros da Comissão de Avaliação de Imóveis


José Vidal-Marques


Jorge Barros Luz

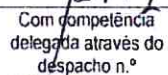

Ana Paula Lameiras

Despacho:

Concordo

O vice-presidente

18/01/18


Com competência delegada através do despacho n.º

190/17/GAP de 18 de outubro

RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO DE PRÉDIO

Antiga prisão de mulheres

ARTIGO MATRICIAL **U-323/ S. Sebastião**

PROPRIETÁRIO Câmara Municipal de Setúbal
 AV,RUA,URB Rua Francisco José Mota

Nº. / LT 50, 52

CONFRONTAÇÕES: No caso de não haver nº de Policia ou de Lote, indicar as confrontações em Observações

LOCALIDADE: Setúbal FREG.: S. Sebastião
 CONCELHO: Setúbal DIST.: Setúbal

Importância da Localização Boal. Muito central. Gaveto com a Av. Jaime Cortesão. Junto ao edifício da Policia Judiciaria, antigo tribunal. Muito bom equipamento comercial e de serviços. Acesso difícil a viaturas e para cargas e descargas. Estacionamento difícil

Composição de Prédio Edifício com 2 pisos.

Características da Construção Construção antiga de alvenaria de pedra e estrutura em madeira. Estrutura da cobertura em madeira. Revestimento da cobertura em telha cerâmica. Não foi possível obter mais informação.

Idade e Estado de Conservação Muito baixo estado de conservação. Cobertura demolida em parte do edifício. Não foi possível a visita interior. Presume-se que num reaproveitamento apenas serão aproveitadas (e com necessidade de reabilitação) as paredes exteriores.

Compartimentação Não aplicavel

VALORES DE AVALIAÇÃO

VR - Valor da Renda €/mês Tx de capitalização bruta VBR - V.Baseado no Rendimento €
 CO - Custo das Obras (Nos empréstimos para Obras) € J - % de Obra realizada 100%

	Á.bruta (m2)	VU (€/m2)	V.Parcial (€)	Valor (€)
Terreno (U)	160	344	55 000	
Terreno (R)				
Total do Terreno (T)		68,8%		55 000
Custos Globais de Construção				
Área bruta	320	63	20 000	
Total da construção (C)		25,0%		20 000
Lucro / Comercialização (K)		6,3%		5 000
C + K				25 000
PVT (T + C + K) - Devoluto				80 000

Designação	Á. Priv. (m2)	Valores (€)
Habituação	320	80 000
Estac/Gar		
Arrecadação		
Var/Terraços		
Alpendres		
Piscina		
Outros		
TOTAL DOS ANEXOS		0
Terreno rústico ou residual		0
Arranjos exteriores		

PRESUMIVEL VALOR DE TRANSACÇÃO

80 000 €

(oitenta mil euros)

Quota-parte da Área comum m2

Valor actual do edificio: 80 000€.

Docs em Anexo:

Ic - Índice de Construção (Moradias) %
 Id - Índice de Depreciação 91 %
 Valor Unitário 250 €/m2
 Valor de Seguro 20 000 €
 Valor Actual 80 000 €

A Comissão de Avaliação:
 José Vidal-Marques
 Jorge Barros Luz
 Ana Paula Lameiras

Data: 17 01 2018

Homologo 18/01/18

O Verificador



De : José Vidal-Marques

Proc. N.º

Para : SRA DIRECTORA DURB

Assunto: AVALIAÇÃO DO TERRENO E EDIFÍCIO DA "ANTIGA PRISÃO DE MULHERES" NA RUA FRANCISCO JOSE MOTA, SETÚBAL

Sra. Diretora

Tendo sido solicitada informação técnica que sustentasse o valor a atribuir ao edifício para efeito de hasta pública, informa-se:

1) A avaliação foi efectuada tendo como projecção a "reconstrução" ou a "restituição" do edifício existente, com a manutenção da sua STP e uso habitacional. Note-se que o edifício se localiza na zona de protecção da muralha seiscentista.

2) O estado de conservação do edifício é muito baixo, pelo que muito provavelmente qualquer promotor optará pela sua demolição e "restituição".

3) Tendo presente as dúvidas surgidas quanto ao valor proposto, efectuou-se um novo cálculo com metodologia diferente, o qual conduziu a valor igual ao anteriormente proposto.

Trata-se de propor o valor do edifício/terreno existente pelo designado "Método do Valor Residual", o qual consiste em estimar o Valor Futuro do edifício a reconstruir ou construir e a esse valor deduzir os Custos Directos e os Custos Indirectos com a construção, vindo assim a obter o "valor residual" correspondente ao terreno/edifício existente.

4) Anexa-se a nova folha de cálculo.

5) Neste novo cálculo assume-se como Valor Futuro do edifício construído/reconstruído 400 000€, correspondente a uma valor unitário de venda de 1 470€, valor corrente no mercado actual, se considerarmos a boa localização.

Os Custos Directos (construção, encargos administrativos e encargos financeiros) foram estimados em 250 000€, tendo-se proposto um custo unitário de construção de 688€, justificável pela inclusão dos custos de demolição do edifício existente, ou em alternativa, pelos custos agravado na opção da sua "reconstrução".

Os Custos Indirectos (comercialização e margem do promotor) são estimados em 70 000€, correspondentes a $4\% + 13,5\% = 17,5\%$ do Valor Futuro, valores correntes no mercado actual.

6) Alertam os signatários para o referido no Ponto 1 desta informação. Se os parâmetros urbanísticos variarem e porventura a capacidade construtiva for superior (o que não foi referido a esta Comissão) então o valor proposto para o terreno/edifício naturalmente será igualmente superior.

7) O valor de avaliação das Finanças de 122 490€ considerou o uso de Serviços, o que significa um Coeficiente de Afectação de 1,10, superior ao de habitação e um Coeficiente de Vetustez do 0,40, que não corresponde ao estado de ruína em que o edifício se encontra.

Note-se que uma simulação de avaliação com o programa SIMIMI-Simulador de Valor Patrimonial Imobiliário, utilizando uso habitacional e o mesmo Coeficiente de Vetustez de 0,4 (o mais baixo previsto no simulador e que, repete-se, não corresponde a real situação de degradação deste imóvel) conduz a um valor tributário de 96 240€.

Anexa-se folha com a simulação efectuada.

8) Sem querer aprofundar esta questão, lembram os signatários que o modelo de avaliação massificada utilizado pela Finanças tem conduzido com alguma frequência à atribuição de valores tributários superiores aos praticados no mercado, nomeadamente em lotes para construção (caso das Urbanizações do Vale da Serralheira, Quinta da Amizade e Vale de Ana Gomes) e em edifícios em baixo estado de conservação.

Cumprimentos,

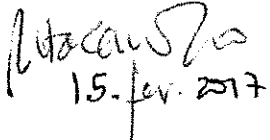
Os Membros da Comissão de Avaliação Imobiliária


José Vidal-Marques


Jorge Barros Luz


Ana Paula Lameiras

Despacho:

TZ
Ao DAFEM Sr. Director
p/ devidos efeitos.

15. fev. 2017

RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO DE PRÉDIO

Antiga prisão de mulheres

ARTIGO MATRICIAL **U-323/ S. Sebastião**

PROPRIETÁRIO Câmara Municipal de Setúbal
 AV,RUA,URB Rua Francisco José Mota

Nº. / LT 50, 52

CONFRONTAÇÕES: *No caso de não haver nº de Polícia ou de Lote, indicar as confrontações em Observações*

LOCALIDADE: Setúbal FREG.: S. Sebastião
 CONCELHO: Setúbal DIST.: Setúbal

Importância da Localização Boal. Muito central. Gaveto com a Av. Jaime Cortesão. Junto ao edifício da Polícia Judiciária, antigo tribunal. Muito bom equipamento comercial e de serviços. Acesso difícil a viaturas e para cargas e descargas. Estacionamento difícil

Composição do Prédio Prevê-se a construção dum edifício de 2 pisos, com 320m² de STP, à semelhança do existente.

Características da Construção Prevê-se construção tradicional de alvenaria de tijolo e betão armado, caixilharia em alumínio lacado, vidro duplo, cobertura revestida a telha cerâmica e no geral acabamentos em gama média/alta

Idade e Estado de Conservação Não existe construção

Compartimentação Não existe projecto.

VALORES DE AVALIAÇÃO

VR - Valor da Renda €/mês Tx de capitalização bruta VBR - V.Baseado no Rendimento €
 CO - Custo das Obras (Nos empréstimos para Obras) € J - % de Obra realizada 100%

	Á.bruta (m ²)	VU (€/m ²)	V.Parcial (€)	Valor (€)
Terreno (U)	160	500	80 000	
Terreno (R)				
Total do Terreno (T)		20,0%		80 000
Custos Globais de Construção				
Área bruta	320	688	220 000	
Enc. Administrativos	1	22 000	22 000	
Enc. Financeiros	1		8 000	
Total da construção (C)		62,5%		250 000
Lucro / Comercialização (K)		17,5%		70 000
C + K				320 000
PVT (T + C + K) - Devoluto				400 000

Designação	Á. Priv. (m ²)	Valores (€)
Habitação	272	400 000
Estac/Gar		
Arrecadação		
Var/Terraços		
Alpendres		
Piscina		
Outros		
TOTAL DOS ANEXOS		0
Terreno rústico ou residual		0
Arranjos exteriores		

PRESUMIVEL VALOR DE TRANSACÇÃO

400 000 €

(quatrocentos mil euros)

Quota-parte da Área comum m²

Valor actual do edifício/terreno: 80 000€.

Docs em Anexo:

Ic - Índice de Construção (Moradias) %
 Id - Índice de Depreciação 0 %
 Valor Unitário 1 470 €/m²
 Valor de Seguro 250 000 €
 Valor Actual 400 000 €

A Comissão de Avaliação:
 José Vidal-Marques
 Jorge Barros Luz
 Ana Paula Lameiras

Data: 07 02 2018

Homologo / /

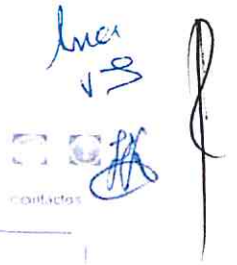
O Vercador

Handwritten signatures and initials

Handwritten signatures and initials in the top right corner.

PROCURADOR GERAL DE JUSTIÇA

Tipo de Prédio	Prédio Edificado - Propriedade total com ou sem divisões
Afectação	Serviços
Coefficiente de afectação	1,10
Coefficiente de localização	1,70
Valor de construção	603,00 €
Idade do prédio	100
Coefficiente de vetustez	0,40
Coefficiente de qualidade e conforto	1,00
Área bruta privativa	278,12 m2
Área bruta dependente	41,17 m2
Área total do terreno	160,00 m2
Área de implantação do edifício no terreno	154,16 m2
Área Ajustada [Abc = (Aa + Ab) x Ca]	271,42 m2
Valor Patrimonial Tributário	122.490,00 €
	Voltar Sair



imprimir contactos

Tipo de Prédio	Prédio Edificado - Propriedade total com ou sem divisões
Afectação	Habitação
Coefficiente de afectação	1,00
Coefficiente de localização	1,40
Valor de construção	603,00 €
Idade do prédio	66
Coefficiente de vetustez	0,40
Coefficiente de qualidade e conforto	1,00
Área bruta privativa	320,00 m2
Área bruta dependente	0,00 m2
Área total do terreno	160,00 m2
Área de implantação do edifício no terreno	150,00 m2
Área Ajustada [Abc = (Aa + Ab) x Ca]	285,00 m2
Valor Patrimonial Tributário	96.240,00 C
	Voltar Sair

Area
 VS
 [Handwritten signature]

Plexpart Imposto Municipal sobre Imóveis

Pesquisar em todos os sites

PtTax

Páginas Principais

Índice de legislação

DL 287/2003, de 12 de Novembro
 Regime Transitório de avaliação

CIMI Índice de artigos

- I. Incidência
- II. Isenções
- III. Matrizes Prediais
- IV. Do objeto e tipos de avaliação
- V. Do valor patrimonial dos prédios rústicos
- VI. Do valor patrimonial dos prédios urbanos
 - Artigo 037 - Da iniciativa da avaliação
 - Artigo 038 e 040 - Das operações de avaliação
 - Artigo 040-A - Coeficiente de ajustamento das áreas
 - Artigo 041 a 042 - Coeficientes de afetação e de localização
 - Artigo 043 - Coeficiente de qualidade e conforto
 - Artigo 044 a 046 - Coeficiente de vetustez**
 - Artigo 45 e 46 - Valor patrimonial dos terrenos para construção e outros
- VII. Dos Organismos de coordenação e de avaliação
- VIII. Reclamações e Impugnações de avaliações
- VIII. Organização e Conservação de matrizes
- X. Taxas
- XI. Liquidação
- XII. Pagamento
- XIII. Fiscalização
- XIV. Garantias
- XV. Disposições Diversas

Sitemap

Artigo 44º

Coeficiente de vetustez

1 - O coeficiente de vetustez (Cv) é função do número inteiro de anos decorridos desde a data de emissão da licença de utilização, quando exista, ou da data da conclusão das obras de edificação, de acordo com a presente tabela: (1)

<u>Anos</u>	<u>Coeficiente de vetustez</u>
Menos de 2	1
De 2 a 8	0,90
De 9 a 15	0,85
De 16 a 25	0,80
De 26 a 40	0,75
De 41 a 50	0,65
De 51 a 60	0,55
<u>Mais de 60</u>	<u>0,40</u>

2 - Nos prédios ampliados as regras estabelecidas no número anterior aplicam-se, respectivamente, de acordo com a idade de cada parte.(2)

Legislação

- (1) Anterior corpo do artigo. Redação da Lei 53-A/2006, de 29 de dezembro.
- (2) Aditado pela Lei 64-A/2008, de 5 de dezembro

Comentários

Não tem permissão para adicionar comentários.

[Iniciar sessão](#) | [Atividade Recente do Web site](#) | [Denunciar Abuso](#) | [Imprimir Página](#) | Tecnologia do [Google Sites](#)