

B)9.
GAP
DURB
DAFRH
JIGEF
SECONT
TES
GAI



MUNICÍPIO DE SETÚBAL
CÂMARA MUNICIPAL

REUNIÃO Nº 12/2018 PROPOSTA Nº 16 /2018/DURB
Realizada em 20/06/18 DELIBERAÇÃO Nº 182/18

Assunto: Processo N.º556C/18 **Titular do Processo:** CÂMARA MUNICIPAL DE SETÚBAL
Requerimento N.º :556C/18
Requerente: CÂMARA MUNICIPAL DE SETÚBAL
Local: QUINTA DA PONTINHA - RUA JORGE DE SOUSA, 18
Freguesia: UNIÃO DAS FREGUESIAS DE SETÚBAL (SÃO JULIÃO, NOSSA SENHORA DA ANUNCIADA E SANTA MARIA DA GRAÇA)
EXPROPRIAÇÃO PARCELA TERRENO- 1ª C.R.P.S. 1481/20040119, MATRIZ RUST. 3 SEC. F, MATRIZ URB. 428 E 1581- JOAO HEITOR C.F. LANCA E ANA I. B.L. LIDINGTON.

O Técnico: ANA RITA DA COSTA PINHEIRO DE CARVALHO

Data:15/6/2018

PROPOSTA DE: Requerer ao Governo a declaração de utilidade pública de expropriação, com carácter urgente dos direitos de propriedade e usufruto respeitantes ao prédio misto com 20520 m2, sito em Setúbal, na União de Freguesias de Setúbal, designada por “Quinta da Pontinha”, descrito na 1.ª Conservatória do Registo Predial de Setúbal sob o n.º 1481/20040119 e inscrito na respetiva matriz sob o artigo 3.º, Secção “F”, e sob os artigos por absolutamente necessário para a execução das obras de “Regularização do Troço Final da Ribeira da Figueira e Bacias de Retenção” e para a expansão do Parque Urbano, com integração, nomeadamente, de recintos desportivos e equipamentos lúdicos e de lazer.

Considerando que:

- A Cidade de Setúbal, considerada a sua inserção geográfica e a circunstância de estar integrada numa “planície de cheia para onde convergem várias ribeiras, tem sido frequentemente afetada pela ocorrência de grandes cheias, com inundação da parte baixa da cidade, e consequentes elevados prejuízos materiais”¹ – conforme elementos constantes no processo disponível para consulta;
- “As elevadas declividades das bacias hidrográficas das ribeiras que confluem na baixa Setubalense, a fraca capacidade de retenção de água dos solos e a própria drenagem em leque destas bacias, induzem a que as precipitações intensas de curta duração gerem cheias que afluem à baixa da cidade de forma concentrada, originando assim caudais de elevada magnitude”²;
- As cheias de 1967 e 1983 constituem registos exemplificativos de fenómenos extremos de precipitação intensa concentrada temporalmente; sendo que,

¹ Cfr. “Defesa Contra Cheias na Cidade de Setúbal – Ribeira da Figueira, Regularização do Troço Final a Céu Aberto da Ribeira da Figueira, Passagem Hidráulica dos Arcos e Bacia de Retenção, Estudo Prévio – Memória Descritiva e Justificativa, ... ‘Adusado, Engenharia, Lda., Dezembro de 2016’.

² *Ibidem.*

- d. Anualmente, se verificam fenómenos de cheias na baixa da Cidade de Setúbal de que resultam elevados danos materiais e sérias perturbações para as populações e funções intrínsecas à baixa da cidade, nomeadamente as de natureza económica;
- e. A Câmara Municipal – adiante e abreviadamente designada por “Autarquia” – pretende, numa lógica de implementação de soluções técnicas conducentes à supressão do problema descrito e caracterizado, realizar as obras correspondentes à “Regularização do Troço Final da Ribeira da Figueira e Bacias de Retenção” (adiante e abreviadamente designadas por “Obras”)³ – conforme elementos constantes no processo disponível para consulta
- f. A intervenção proposta com a regularização do troço final a céu aberto da ribeira da figueira e respetiva bacia de retenção tem por objetivo reter os caudais das cheias centenárias e desta forma minimizar os efeitos das cheias na cidade de Setúbal.
- g. A Ribeira da Figueira, mantendo praticamente o traçado atual, será reabilitada com uma estrutura em betão armado, em forma de U, cuja cota mínima dos muros é 7,20 m;
- h. Os terrenos envolventes da ribeira, constituirão bacias de retenção de caudais para as cheias centenárias, que, como denunciado pelo conceito, serão as que têm a probabilidade de ocorrer pelo menos uma vez em 100 anos; na margem esquerda da ribeira constituir-se-á uma bacia de retenção, para funcionar até à cota de 6,50 m;
- i. Quando ocorrer a cheia centenária, o descarregador da margem esquerda da ribeira – para além do descarregador da margem direita – permitirá a descarga de um determinado caudal, que se escoará preferencialmente através da caleira implantada no limite da Quinta da Pontinha e sairá a jusante na extremidade da ribeira, através de válvulas de maré;
- j. Na situação de cheia centenária, o nível de água na bacia de retenção poderá atingir a cota de 6,50 m, por isso a toda a volta da bacia haverá um muro em gabiões do lado da Quinta da Pontinha e em betão do lado oposto, à cota de 7,20 m, como medida de segurança;
- k. O muro de gabiões, com 2 m de largura, impermeabilizado com geomembrana, está a uma cota de cerca de 1 m acima do terreno atual, na direção do caminho da propriedade e 0,50 m mais baixo que a cota da soleira do portão de entrada;
- l. As Obras foram objeto de parecer favorável da Agência Portuguesa do Ambiente, porquanto se mostra “integradora de diversos aspetos que promovem a defesa contra cheias, permitindo regularizar o escoamento dos caudais de cheia da Ribeira da Figueira, evitando situações de alagamentos que têm sido relativamente frequentes e permitindo garantir que, numa situação de cheia extrema, os volumes elevados provenientes da bacia hidrográfica a montante, sejam armazenados de forma controlada em áreas (bacias de amortecimento) previstas para esse efeito, podendo ser esvaziados gradualmente, garantindo que o nível de água armazenado minimize os efeitos de inundações a jusante”⁴ – conforme elementos constantes no processo disponível para consulta;
- m. Essas mesmas Obras foram, através de deliberação unânime, objeto de parecer favorável da Entidade Regional da Reserva Agrícola de Lisboa e Vale do Tejo, nos termos do qual se afirma tratar de “obras de requalificação de infraestruturas públicas, que não causam graves prejuízos para os objetivos do regime da RAN e para as

³ Cfr. *Informação 703/DOM/2017, de 2017.09.11 e Memória Descritiva e Justificativa.*

⁴ Cfr. *Parecer da Agência Portuguesa do Ambiente*, emitido em 2016.12.23.

quais não se encontra alternativa técnica e economicamente aceitável para a sua implantação em área não integrada na RAN⁵ – conforme elementos constantes no processo disponível para consulta;

- n. A Agência Portuguesa do Ambiente, no âmbito da instrução pela Autarquia de candidatura ao POSEUR, emitiu parecer, em 2017.07.10, em que reconhece e afirma que as Obras se revestem de “cariz estrutural de relevante interesse público para a concretização dos objetivos estratégicos de proteção e mitigação dos problemas de inundações frequentes na Cidade de Setúbal”⁶ – conforme elementos constantes no processo disponível para consulta;
- o. Nos termos do Programa Operacional para a Sustentabilidade e Eficiência no Uso de Recursos e ao abrigo do Eixo Prioritário e Objetivo Temático referentes à promoção da adaptação às alterações climáticas e à prevenção e gestão de riscos, a Autarquia submeteu a candidatura a que foi atribuído o n.º POSEUR-02-1810-FC-000463, designada por “Regularização do Troço Final da Ribeira da Figueira e Bacias de Retenção”, que, em 2017.12.21 e por deliberação da respetiva Comissão Diretiva, foi aprovada, possuindo o valor de € 1.283.583,18 (um milhão, duzentos e oitenta e cinco mil, quinhentos e oitenta e três euros e dezoito cêntimos), cofinanciada em 75% ,no valor de € 962.687,38 (novecentos e sessenta e dois mil, seiscentos e oitenta e sete euros e trinta e oito cêntimos)⁷ – conforme elementos constantes no processo disponível para consulta;
- p. A candidatura aprovada ao abrigo do programa operacional referenciado tem de se mostrar integralmente executada, física e financeiramente, até 2019.06.30;
- q. Para a concretização das obras, mostra-se absolutamente necessária e indispensável a aquisição e conseqüente afetação às funções descritas do prédio misto com 20520 m², sito em Setúbal, na União de Freguesias de Setúbal, designada por “Quinta da Pontinha”, composto por parcela de terreno de pomar e terras de sementeira, por um edifício de loja e 1.º andar para habitação com a área coberta de 141,22 m² e descoberta de 30 m² e por um outro edifício de um só piso para armazém com a área coberta de 52,53 m², confrontando a Norte com fazenda de Maria João Pacheco Samitto, a Sul com Ribeiro de Montalvão, a Nascente com Horta das Pretas e a Poente com Estrada de Palmela, descrito na 1.ª Conservatória do Registo Predial de Setúbal sob o n.º 1481/20040119 e inscrito na respetiva matriz sob os artigos 3.º, Secção “F”, 428.º e 1581.º⁸ – conforme elementos constantes no processo disponível para consulta;
- r. Sobre o prédio referido, incide um direito de propriedade, que integra a esfera patrimonial de João Heitor Cardoso Fernandes Lança⁹;
- s. Ainda sobre o prédio referido, por doação do titular do direito de propriedade, incide um direito de usufruto titularidade de Ana Irene Bentz Lança Lidington¹⁰;
- t. A Autarquia desenvolveu múltiplas diligências e recursos para a aquisição através do direito privado do prédio em referência, nomeadamente com o titular do direito de propriedade, sem que, daquelas, tivesse resultado o acordo que permitisse a celebração do ato translativo do direito de propriedade e do direito de usufruto, com a integração de ambos na esfera jurídica da Autarquia enquanto direito de propriedade plena;
- u. Se encontram reunidas as condições, nomeadamente financeiras, para a execução das obras;

⁵ Cfr. Deliberação da Entidade Regional da reserva Agrícola de Lisboa e Vale do Tejo.

⁶ Cfr. Parecer da Agência Portuguesa do Ambiente de 10 de Julho de 2017.

⁷ Cfr. Deliberação da Comissão Diretiva do Programa Operacional, datada de 2017.12.21.

⁸ Cfr. Certidão da 1.ª Conservatória do Registo Predial de Setúbal.

⁹ Cfr. Certidão da 1.ª Conservatória do Registo Predial de Setúbal.

¹⁰ Cfr. Certidão da 1.ª Conservatória do Registo Predial de Setúbal.



- v. Para a execução das Obras foi desenvolvido o procedimento concursal público, tendo aquelas sido adjudicadas à empresa “Ilhaugusto - Construções, Lda.”, pelo valor de € 869.990,80 (oitocentos e sessenta e nove mil, novecentos e noventa euros e oitenta cêntimos);
- w. As obras terão um prazo de execução de 12 (doze) meses, sendo que terão de estar concluídas até 2019.06.30;
- x. As Obras serão suscetíveis de compatibilização com uma função de fruição dos terrenos pela população, que, no caso vertente, se consubstanciará na expansão do Parque Urbano de recreio e lazer e a instalação de recinto desportivo e respetivos equipamentos de apoio;
- y. Estando integrada no perímetro urbano da cidade de Setúbal, a “Quinta da Pontinha”, designação atribuída ao prédio a expropriar, reflete os resquícios históricos da remota ocupação urbana das Quintas de Setúbal e apresenta presentemente uma ocupação agrícola de carácter familiar, com divisão em talhões de pequenas hortas urbanas;
- z. Em conjunto com as parcelas que a confrontam a Norte e a Sul – Quinta da Bela Vista e Parque Urbano da Algodeia –, representa uma área de desafogo à forte ocupação urbana da sua envolvente, caracterizada maioritariamente por habitação multifamiliar de alta densidade.
- aa. Face às características e condicionantes presentes no território encontra-se classificada no PDM em vigor como “Espaços Urbanizáveis – Áreas de Recreio e Lazer Propostas”, tendo sido desde sempre intenção do município integrá-la no Parque Urbano da Algodeia – estando a primeira fase consolidada há cerca de duas décadas –, materializando-o num grande parque urbano que responda às necessidades da população, em linha com o pensamento coletivo de desenvolvimento urbano onde a qualificação do espaço urbano e a sustentabilidade económica, social e ambiental se tornaram prioridades;
- bb. Nos termos do regulamento do PDM, a edificabilidade da parcela ficará condicionada ao cumprimento dos parâmetros urbanísticos expressos no Capítulo XI, Secção VI - artigos 105º e 106º e Capítulo X, Secção IV – artigos 89º e 90º constantes do regulamento do PDM, ressalvando-se que de acordo com o artigo 89º “as Áreas Verdes de Recreio e Lazer são constituídas por áreas predominantemente ajardinadas e arborizadas que devem ser preservadas e destinadas ao uso de recreio e lazer.”, e que de acordo com o n.º 2 do Art.º 105º “Os terrenos abrangidos nestas Áreas devem ser sempre que possível adquiridos pelo Município”;
- cc. O relevante interesse público na realização das Obras e implantação do projeto de expansão do Parque Urbano e a manifesta impossibilidade de celebração de um negócio jurídico de direito privado de compra e venda entre a Autarquia e os atuais titulares dos direitos de propriedade, determina a imperiosidade de iniciar, desenvolver e concluir o processo de expropriação do prédio; pelo que,
- dd. Em conformidade com o n.º 4 do artigo 10.º do Código das Expropriações – adiante e abreviadamente designado por CE –, aprovado pela Lei n.º 168/99, de 18 de Setembro, na redação normativa atualmente em vigor, foi elaborado, por perito constante da lista oficial, um Relatório de Avaliação e ulterior Adenda respeitantes aos montantes de natureza indemnizatória a atribuir aos titulares dos direitos de propriedade e de usufruto, nos termos que se discriminam seguidamente¹¹ (conforme documentos que se juntam como **Anexo I**):
 - 1. João Heitor Cardoso Fernandes Lança, residente ou com morada habitual na Rua Duque de Ávila, n.º 104, - 4.º, 1050-084, Lisboa, titular do direito de propriedade sobre o prédio, a quem será atribuída uma indemnização de € 120.000,00 (cento e vinte mil euros);



2. Ana Irene Bentz Lança Lidington, residente ou com morada habitual na Rua Duque de Ávila, n.º 104, - 4.º, 1050-084, Lisboa, titular do direito de propriedade sobre o prédio, a quem será atribuída uma indemnização de € 80.000,00 (oitenta mil euros);
- ee. Os montantes indemnizatórios indicados encontram-se considerados para efeitos de cabimentação, estando suportados pela dotação constante da “Rubrica 070101 integrada no Plano 2002/I/53 – Outras aquisições de terrenos”;
- ff. Perante o relevante interesse público na realização das Obras, a existência de cofinanciamento comunitário que pressupõe a execução daquelas até 2019.06.30, a adjudicação das mesmas, em sede de procedimento concursal, para a respetiva execução no prazo de 12 (doze) meses, que se iniciará em momento imediatamente subsequente à concessão de visto pelo Tribunal de Contas ao contrato de empreitada de obras públicas celebrado – que, sob o Processo n.º 819/2018, corre os seus termos nesse Tribunal e para cuja decisão não será despendida a aquisição do prédio e a integração da propriedade plena na esfera patrimonial e dominial da Autarquia –, deverá ser atribuído carácter urgente à expropriação do prédio e inerentes direito de propriedade e direito de usufruto, nos termos do disposto no artigo 15.º, n.º 1, do CE;
- gg. A declaração de utilidade pública com carácter urgente confere, nos termos do consignado no n.º 2 do artigo 15.º do CE, de imediato, à entidade expropriante a posse administrativa dos bens expropriados;
- hh. O prédio está classificado, como referido supra, no concernente ao Plano Diretor Municipal e, mais concretamente, nos termos dos artigos 105.º, 106.º, 89.º e 90.º, como “Espaços Urbanizáveis – Áreas de Recreio e Lazer Propostas”, encontrando-se a edificabilidade da parcela condicionada ao cumprimento dos parâmetros urbanísticos expressos no Capítulo XI, Secção VI - artigos 105.º e 106.º e Capítulo X, Secção IV – artigos 89.º e 90.º constantes do regulamento do PDM, ressaltando-se que, de acordo com o artigo 89.º “as Áreas Verdes de Recreio e Lazer são constituídas por áreas predominantemente ajardinadas e arborizadas que devem ser preservadas e destinadas ao uso de recreio e lazer; sendo que,
- ii. Nos termos do n.º 2 do Art.º 105º “Os terrenos abrangidos nestas Áreas devem ser sempre que possível adquiridos pelo Município.”

Perante a factualidade descrita e o enquadramento jurídico supracitado, propõe-se que a Câmara Municipal delibere, nos termos das normas conjugadas ínsitas na al. vv) do n.º 1 do artigo 33.º da Lei n.º 75/2013, de 12 de Setembro e nos artigos 10.º, n.ºs 1 a 4, 12.º, n.º 1, 14.º, n.º 1, al. a), e 15.º, n.ºs 1 e 2, da Lei n.º 168/99, de 18 de Setembro, que aprovou o Código das Expropriações, na versão normativa atualmente em vigor:

- a. Requerer ao Governo a declaração de utilidade pública de expropriação, com carácter de urgência e consequente atribuição da posse administrativa, do prédio misto com 20520 m2, sito em Setúbal, na União de Freguesias de Setúbal, designada por “Quinta da Pontinha”, composto por parcela de terreno de pomar e terras de sementeira, por um edifício de loja e 1.º andar para habitação com a área coberta de 141,22 m2 e descoberta de 30 m2 e por um outro edifício de um só piso para armazém com a área coberta de 52,53 m2, confrontando a Norte com fazenda de Maria João Pacheco Samitto, a Sul com Ribeiro de Montalvão, a Nascente com Horta das Pretas e a Poente com Estrada de Palmela, descrito na 1.ª Conservatória do Registo Predial de Setúbal sob o n.º 1481/20040119 e inscrito na respetiva

¹¹ Cfr. Relatório de Avaliação e Adenda, enquanto documentos que integram os cálculos dos montantes indemnizatórios a atribuir aos titulares do direito em presença.

matriz sob os artigos 3.º, Secção “F”, 428.º e 1581.º e dos direitos de propriedade e usufruto inerentes por absolutamente necessário para a execução das obras de “Regularização do Troço Final da Ribeira da Figueira e Bacias de Retenção” e para a expansão do Parque Urbano, com integração, nomeadamente, de recintos desportivos e equipamentos lúdicos e de lazer;

- b. Os encargos respeitantes às indemnizações foram, por perito constante da lista oficial, estimados em € 200.000, 00 (duzentos mil euros), sendo que € 120.000,00 (cento e vinte mil euros) serão destinados ao titular do direito de propriedade e € 80.000,00 (oitenta mil euros) serão destinados à titular do direito de usufruto;
- c. A dotação orçamental referente aos montantes dos encargos indemnizatórios encontram-se previstos na “Rubrica 070101 integrada no Plano 2002/I/53 – Outras aquisições de terrenos”.

Mais se propõe a aprovação em minuta da parte da ata referente à presente deliberação.

- ANEXO I: Relatório de Avaliação e respetiva adenda

O TÉCNICO

O CHEFE DE DIVISÃO

O DIRECTOR DO DEPARTAMENTO

O PROPONENTE

APROVADA / REJEITADA por: _____ Votos Contra: _____ Abstenções: 10 Votos a Favor.

O RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DA ACTA

O PRESIDENTE DA CÂMARA

CÂMARA MUNICIPAL DE SETÚBAL
CONTRIBUINTE N.º501294104
PRAÇA DO BOCAGE
2900-276-SETUBAL

IMPRESSO	PAGINA
2018/06/18	1

PROPOSTA DE CABIMENTO

SERV. REQUIS.	LOGIN	DATA	NUMERO	ANO
A04	balsinha	2018/06/18	31.95	2018

DESCRIÇÃO DA DESPESA

EXPROPRIAÇÃO DOS DIREITOS DE PROPRIEDADE E USUFRUTO RESPEITANTES AO PRÉDIO MISTO COM 20520 M2, EM SETÚBAL, DESIGNADA POR "QUINTA DA PONTINHA", PARA EXECUÇÃO DAS OBRAS DE "REGULARIZAÇÃO DO TROÇO FINAL DA RIBEIRA DA FIGUEIRA E BACIAS DE RETENÇÃO" E PARA A EXPANSÃO DO PARQUE URBANO, COM INTEGRAÇÃO DE RECINTOS DESPORTIVOS E EQUIPAMENTOS LÚDICOS E DE LAZER.
PROPOSTA Nº 16/2018/DURE

CLASSIFICAÇÃO DA DESPESA

TIPO DESP: BI01-Terrenos e recursos naturais
ORGÂNICA : 03 DEPARTAMENTO DE URBANISMO
ECONÓMICA: 070101 TERRENOS
PLANO : 2002 I 53
URBANIZAÇÃO
Outras Aquisições de Terrenos

DOTAÇÃO DISPONÍVEL
292.826,00
A CABIMENTAR
200.000,00
SALDO APÓS CABIMENTO
92.826,00

EXTENSO

DUZENTOS MIL EUROS

PROPOSTA CABIMENTADA EM 2018/06/18

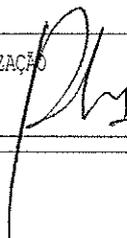
SERVIÇO REQUISITANTE

DEPARTAMENTO DE OBRAS MUNICIPAIS

(balsinha)

PROCESSADO POR COMPUTADOR

AUTORIZAÇÃO

 _ / _ / _

CÂMARA MUNICIPAL DE SETÚBAL
 CONTRIBUINTE N.º 501294104
 PRAÇA DO BOCAJE
 2900-276-SETÚBAL

IMPRESSO	PAGINA
2018/06/18	1

REQUISIÇÃO EXTERNA DE DESPESA

SERV. REQUIS.	LOGIN	DATA	NUMERO	ANO
A04	balsinha	2018/06/18	3699	2018

CONTRIBUINTE TERCEIRO CLASSE N.º COMP.

JOÃO HEITOR CARDOSO FERNANDES LANÇA
 RUA DUQUE DE ÁVILA N.º 104 - 4.º

127110011	3466	CT08	2018 / 3279
-----------	------	------	-------------

1050-064 LISBOA

AUTORIZAÇÃO	DESTINATÁRIO	LOCAL DE ENTREGA	PRAZO

CONTRACÇÃO DE DÍVIDA	NÚMERO DO CONTRATO	GESTOR DO CONTRATO	DESCRIÇÃO

DESCRIÇÃO DA DESPESA

EXPROPRIAÇÃO DOS DIREITOS DE PROPRIEDADE E USUFRUTO RESPEITANTES AO PRÉDIO MISTO COM 20520 M2, DESIGNADA POR "QUINTA DA PONTINHA", P/ EXECUÇÃO OBRAS DE "REGULARIZAÇÃO DO TROÇO FINAL DA RIBEIRA DA FIGUEIRA E BACIAS DE RETENÇÃO". PROPOSTA N.º 16/2018/DURB.

TIPO DE DESPESA		TAXA		IMPORTÂNCIAS		
CÓDIGO	DESCRIÇÃO	IVA	DESCRIÇÃO	BASE	DESCONTOS	INCIDÊNCIA
BI01	Terrenos e recursos naturais		COMPRA OUTROS BENS E SERV.-ISENTOS	120.000,000		120.000,000

EXTENSO

CENTO E VINTE MIL EUROS

TOTAIS

TOTAL ILÍQUIDO.....	120.000,00
TOTAL DE DESCONTOS ..	
TOTAL DE IVA	
TOTAL LÍQUIDO.....	120.000,00

Documento n.º 2018 / 3699, Compromisso n.º 2018 / 3279, efetuado com base no(s) cabimento(s): 2018/3195

COMPROMISSO EFETUADO EM 2018/06/18

ORIGINAL

PROCESSADO POR COMPUTADOR

CÂMARA MUNICIPAL DE SETÚBAL
 CONTRIBUINTE N.º 501294104
 PRAÇA DO BOCAGE
 2900-276-SETUBAL

IMPRESSO	PAGINA
2018/06/18	1

REQUISIÇÃO EXTERNA DE DESPESA

SERV. REQUIS.	LOGIN	DATA	NUMERO	ANO
A04	balsinha	2018/06/18	3700	2018

CONTRIBUINTE TERCEIRO CLASSE N.º COMP.

ANA IRENE BENTZ LANÇA LIDINGTON
 RUA DUQUE DE ÁVILA N.º 104 - 4.º

127110003	34079	CT08	2018 / 3280
-----------	-------	------	-------------

1050-084 LISBOA

AUTORIZAÇÃO DESTINATÁRIO LOCAL DE ENTREGA PRAZO

--	--	--	--

CONTRACÇÃO DE DÍVIDA NÚMERO DO CONTRATO GESTOR DO CONTRATO DESCRIÇÃO

--	--	--	--

DESCRIÇÃO DA DESPESA

EXPROPRIAÇÃO DOS DIREITOS DE PROPRIEDADE E USUFRUTO RESPEITANTES AO PRÉDIO MISTO COM 20520 M2, DESIGNADA POR "QUINTA DA PONTINHA", P/ EXECUÇÃO OBRAS DE "REGULARIZAÇÃO DO TROÇO FINAL DA RIBEIRA DA FIGUEIRA E BACIAS DE RETENÇÃO". PROPOSTA N.º 16/2018/DURB.

TIPO DE DESPESA		TAXA		IMPORTÂNCIAS		
CÓDIGO	DESCRIÇÃO	IVA	DESCRIÇÃO	BASE	DESCONTOS	INCIDÊNCIA
BI01	Terrenos e recursos naturais		COMPRA OUTROS BENS E SERV.-ISENTOS	80.000,000		80.000,000

EXTENSO

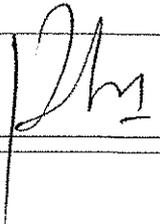
OITENTA MIL EUROS

TOTAIS

TOTAL ILÍQUIDO.....	80.000,00
TOTAL DE DESCONTOS ..	
TOTAL DE IVA	
TOTAL LÍQUIDO.....	80.000,00

Documento n.º 2018 / 3700, Compromisso n.º 2018 / 3280, efetuado com base no(s) cabimento(s): 2018/3195

COMPROMISSO EFETUADO EM 2018/06/18

_____ 

ORIGINAL

PROCESSADO POR COMPUTADOR

150666
1970
©

Relatório de Avaliação

Quinta da Pontinha
Rua Jorge de Sousa, 18
Setúbal



Doc 66
18/6
④

CONTEÚDO

ÂMBITO E OBJECTIVO DA AVALIAÇÃO	4
DEFINIÇÕES	5
METODOLOGIAS	6
LEGISLAÇÃO APLICÁVEL	7
CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL – ACTIVIDADE DESENVOLVIDA	8
AVALIAÇÃO	10
MÉTODO DO RENDIMENTO	10
MÉTODO DO CUSTO	12
LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO	13



120666
17fb
a

Resumo da Avaliação

TIPO DE IMÓVEL: Prédio misto, sito na freguesia de S. Julião, concelho e distrito de Setúbal.

LOCALIZAÇÃO: Rua Jorge De Sousa Nº 18.



De acordo com os pressupostos e condicionantes descritos no presente relatório, foi determinado à data de 21 de Fevereiro de 2018, o seguinte valor presumível de transação para o imóvel em apreço, considerado livre, disponível e com uso continuado e potencial:

VALOR DO IMÓVEL

200.000€

(Duzentos mil euros)

O valor de avaliação resulta da abordagem financeira ou análise de rentabilidade da actividade agrícola desenvolvida no imóvel.

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'J. Silva'.

A large, stylized handwritten mark or signature in black ink at the bottom right corner of the page.

120066
1676
C

ÂMBITO E OBJECTIVO DA AVALIAÇÃO

O presente estudo visa determinar o presumível valor de transação de um prédio misto, sito em Setúbal na freguesia de S. Julião, concelho de Setúbal e distrito de Setúbal, descrito na matriz predial rústica com o 3 da secção F e na matriz predial urbana sob os n.ºs 428 e 1581 e na 1ª Conservatória do Registo Predial de Setúbal sob o n.º 1481/20040119. Não foram investigadas quaisquer questões referentes à titularidade e/ou ónus relacionados com o imóvel em análise.

O imóvel foi inspeccionado fisicamente à data de 16 de Fevereiro de 2018, sendo esta a data de referência da avaliação.

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

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

Z.

P

Doc 66
15/11
④

ÂMBITO E OBJECTIVO DA AVALIAÇÃO

O presente estudo visa determinar o presumível valor de transação de um prédio misto, sito em Setúbal na freguesia de S. Julião, concelho de Setúbal e distrito de Setúbal, descrito na matriz predial rústica com o 3 da secção F e na matriz predial urbana sob os n.ºs 428 e 1581 e na 1ª Conservatória do Registo Predial de Setúbal sob o n.º 1481/20040119. Não foram investigadas quaisquer questões referentes à titularidade e/ou ónus relacionados com o imóvel em análise.

O imóvel foi inspeccionado fisicamente à data de 16 de Fevereiro de 2018, sendo esta a data de referência da avaliação.

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

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

R.

R.

Doc 66
14/10
④

DEFINIÇÕES

De acordo com os standards apresentados pela IVSC (International Valuations Standard Committee) e TEGoVA (The European Group of Valuers Association), o Valor de Mercado de um imóvel é definido como o preço mais provável da sua transacção num mercado aberto e competitivo, estando vigentes todas as condições para uma venda justa, em que o comprador e o vendedor agem de forma prudente e conhecedora, e assumindo que o preço não é afectado por estímulos indevidos.

Esta definição implica que a transacção seja consumada numa determinada data e que a passagem do título do vendedor para o comprador seja feita em condições em que:

- O comprador e o vendedor estejam motivados de forma comum;
- Ambas as partes estejam bem informadas ou bem aconselhadas e agindo de maneira que tenha em conta os seus melhores interesses;
- Seja permitido um período razoável de tempo para exposição no mercado aberto;
- O pagamento seja feito em dinheiro ou em termos de financeiros comparáveis;
- O preço represente a consideração normal para o imóvel vendido, não afectada por quaisquer circunstâncias de ordem financeira ou dos termos de venda outorgados por alguém relacionado com a venda.

A definição de Valor Real de Mercado em uso continuado implica que o imóvel continuará a servir a utilização vigente à data de referência da avaliação.

A definição de Valor Real de Mercado em uso alternativo implica que o imóvel poderá servir outros usos, de acordo com a sua *Máxima e Melhor Utilização*.

A definição de *Máxima e Melhor Utilização*, aplicada à avaliação imobiliária, consiste no uso legal e razoavelmente provável do imóvel que seja fisicamente possível, adequadamente suportada, financeiramente viável e que resulte no seu maior valor.

O Valor de Substituição a Novo é definido como o custo actual de um imóvel similar, novo, com a utilização mais próxima possível do imóvel a avaliar e o Método do Custo de Reposição Amortizado consiste na determinação do valor de substituição do imóvel e em análise, e parte do pressuposto que um comprador, conhecedor e informado, não estaria disposto a pagar mais pela propriedade do que o custo de produzir outra com idêntica

R

P

20066
13/10
④

utilidade, deduzido do montante relativo à depreciação e/ou obsolescência funcional, física e económica verificadas.

METODOLOGIAS

Procedemos à avaliação do imóvel pelo Método do Rendimento, traduz-se pela actualização do rendimento líquido do fluxo de bens e serviços gerados ao longo da vida útil do património em análise.

No caso de actividades agrícolas anuais, o valor do imóvel é traduzido pela relação entre o rendimento actual da actividade e a taxa de capitalização esperada.

O valor é obtido pela fórmula $V = R/t$, em que V traduz o valor do imóvel, R o rendimento gerado pela actividade e t a taxa de capitalização esperada e representa a capitalização directa dos rendimentos do prédio rústico.

Foram facultados os seguintes elementos:

Caderneta predial rústica;

Visita e identificação do imóvel.

Foi realizado um levantamento específico das variáveis consideradas pertinentes para o processo de avaliação, nomeadamente:

Valores e áreas de produtos imobiliários equiparáveis e em localizações similares;

Medições pertinentes;

Análise "in loco" e avaliação qualitativa do imóvel.

Procedemos à inspecção física do imóvel, 16 de Fevereiro de 2018, com os seguintes objectivos:

Analisar as características do imóvel;

Verificar os documentos disponibilizados e as dimensões do imóvel;

Observar as características da envolvente ao imóvel.

Com esta inspecção pretendeu-se caracterizar o imóvel no estado actual, relativamente aos aspectos que condicionam o seu valor. Durante esta fase foi feito um levantamento fotográfico da propriedade, em formato digital, que se apresenta no presente relatório e ilustra a situação e configuração actual do imóvel.

Doc 66
12/10
C

LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

Para a realização desta perícia teve-se em conta a seguinte legislação: Regulamento Geral das Estradas e Caminhos Municipais, Lei n.º 2110 de 19 de Agosto de 1961. Decretos-Lei n.º 140/99 e 49/2005 relativos à Rede Natura 2000, Parques Naturais, Sítios e os vários Habitats a serem preservados, do foro do Instituto da Conservação da Natureza e Biodiversidade (ICNB); as Leis 54 e 58/2005, os Decretos-Lei n.º 46/94, 216-A/2007 e 97/2008 e a Portaria n.º 1450/2007, relativos ao Domínio Hídrico e respectivas licenças de utilização da água, da responsabilidade das Administrações dos Recursos Hídricos (ARH); os Decretos-Lei n.º 235/97 e 68/99 e a Portaria n.º 100/2004 que protegem a água contra a poluição causada pelos nitratos de origem agrícola; os Decretos-Lei n.º 196/89, 274/92, 278/95 e, mais recentemente o n.º 73/2009 e a Portaria n.º 162/2011 que rege m a Reserva Agrícola Nacional (RAN) da competência das respectivas Comissões Regionais; os Decretos-Lei 321/83, 93/90 e 166/2008 e a Portaria n.º 1356/2008 que regulam as áreas incluídas na Reserva Ecológica Nacional (REN) através das Comissões de Coordenação do Desenvolvimento Regional (CCDR) e a Lei n.º 48/98 e o Decreto-Lei n.º 316/2007 que republica o 380/99 quanto à política de ordenamento do território e de urbanismo e o regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial (RJIGT) nomeadamente os Planos Directores Municipais (PDM) que definem o regime de uso do solos através da classificação e qualificação dos solos rurais e urbanos. No seu conjunto, esta legislação restringe e limita, de acordo com a Constituição Nacional, o direito à propriedade em termos absolutos e influencia, a utilização dos terrenos e do domínio hídrico assim como, as práticas agrícolas, pecuárias e florestais através de servidões, necessidade de autorizações e restrições do seu uso. Também se teve presente, a Política Agrícola Comum (PAC), nomeadamente os Quadros Comunitários de Apoio (QCAIII) de 2000 a 2006 e o actual, de Referência Estratégico Nacional (QREN) quer, com as ajudas directas ao rendimento dos agricultores, quer aos sistemas produtivos utilizados quer ainda, ao seu investimento, ou sejam: Indemnizações Compensatórias (IC), Regime de Pagamento Único (RPU), Ajudas Directas, Medidas Agro-Ambientais (AA) e as linhas de



Doc 66
12/10
@

apoio ao investimento, do Programa de Desenvolvimento Rural (PRODER), relativos às actividades, agrícolas, pecuária e florestal.

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL - ACTIVIDADE DESENVOLVIDA

Trata-se de uma propriedade agrícola com a área de 2,052 hectares, com dois edifícios. O acesso faz-se por estrada até ao início do prédio. Situa-se a cerca de 1 km do centro de Setúbal e confronta com uma via relevante da cidade conhecida por estrada de Palmela.. O relevo é plano, com ligeira pendente de norte para sul. Atualmente o solo está ocupado com fruteiras, hortícolas e fenos. Pode afirmar-se que o terreno está no meio da cidade com todas as comodidades que essa localização proporciona, confronta com o jardim da Algoeia. Além de um poço que permite e rega das fruteiras não tem nenhum recurso hídrico em especial. Tem naturalmente acesso a água da rede publica e saneamento.



Figura 1 - Localização do imóvel.

Na Figura 1 identifica-se o imóvel, onde é possível ver as habitações existentes nas confrontações com a estrada e algum do arvoredo existente. Na figura seguinte (Figura 2), mostra-se a localização mais geral do imóvel, bem como a posição relativa à localidade de Setúbal.

P.
PÁG. 8 / 17

P.

12x66
10ft
©



Figura 2 – Localização relativa do imóvel.

A inserção da parcela nos instrumentos de Ordenamento territorial, situa-se segundo o plano diretor municipal de Setúbal (DL nº 380/99), em espaço agrícola e florestal.

Terá também uma restrição de utilidade pública associada à proximidade de edifício classificado.

De acordo com o exposto na ausência de qualquer capacidade construtiva comprovável para o local, tendo em conta os instrumentos de gestão territorial existentes à data desta avaliação não pode o perito aferir outra utilização que não seja a actual e confirmada pela vistoria ao local. A vocação natural desta propriedade será assim a de pastagem e/ou culturas hortícolas. Os solos terão capacidade produtiva regular para este tipo de culturas, bem como a disponibilidade de água permitirá a rega necessária a estas culturas.



120666
9/10
a

AVALIAÇÃO

A avaliação foi realizada à data de 20 de Fevereiro de 2018. Tratando-se de uma propriedade agrícola com um potencial em produção com actividades em desenvolvimento o valor de avaliação corresponde à actualização dos rendimentos futuros gerados na propriedade, a taxa de actualização conveniente.

A opção por este método de avaliação baseia-se no fundamento de que ninguém vende um património se não tiver um destino mais rentável para o dinheiro que vai obter da venda e que ninguém compra se tiver um meio mais rentável de investir o seu dinheiro .

Pelo exposto não faz sentido a utilização de outro método de comparação e sustentação do valor obtido pelo método do rendimento, nomeadamente o método de mercado, pois é conhecida a especulação a que este tipo de bens está sujeita, introduzindo ruído no mercado e levando a valores pouco ou nada justificáveis e/ou explicáveis numa lógica de racionalidade económica.

O valor de avaliação obtido corresponderá, portanto, ao valor em uso continuado/ potencial do imóvel.

MÉTODO DO RENDIMENTO

O valor do imóvel é traduzido pela relação entre o rendimento actual / futuro e a taxa de capitalização esperada. Atendendo às actividades possíveis na propriedade, vamos considerar a exploração de hortícolas para uso potencial, também sustentado pela disponibilidade de água e fruteiras (uso continuado).

Valor do solo para cultivo de hortícolas:

Considerou-se, para efeitos de cálculo, que o rendimento efetivo ou possível no estado existente à data da vistoria será o aproveitamento agrícola que no terreno teria lugar mediante a exploração por conta de cultura padrão em ciclo de 4 anos, com a produção, receitas, encargos e rendimento constantes no quadro abaixo, segundo um plano cultural de 4 anos, sendo o correspondente valor determinado em função do rendimento fundiário médio anual, capitalizado à taxa de 5%.

2006/6
8/6
(6)

Rendimento do solo rural, para o cultivo de hortícolas, segundo um plano cultural de 4 anos:

OCUPAÇÃO	PRODUÇÃO (KG/HA)	VALOR (€/KG)	RENDIMENTO BRUTO ANUAL (€/HA)	ENCARGOS ANUAIS %	RENDIMENTO LÍQUIDO (€/HA)
CENOURA	40.000	0,15	6.000	0,60	2.400,00 €
CEBOLA	40.000	0,2	8.000	0,70	2.400,00 €
COUVE	12.500	0,5	6.250	0,72	1.750,00 €
BRÓCOLO					
FEIJÃO	2.500	0,57	1.425	0,78	314,00 €
BRÁSSICAS	35.000	0,25	8.750	0,78	1.925,00 €
MELÃO	20.000	0,35	7.000	0,36	4.480,00 €
TOTAL					13.269,00 €

Rendimento anual médio: $13269 \text{ euros}/4 = 3.317,25 \text{ euros}$

(Considerando 20% de quebra dos rendimentos por acidentes climáticos, doenças e eventuais dificuldades de escoamento)

$$\text{Rendimento médio anual} = 3.317,25 * 0,80 = 2.653,80\text{€}$$

Taxa de capitalização = 0,05

$$\text{Valor por ha} = 2.653,80 / 0,05 = 53.076\text{€/ha}$$

A valorização da parte rústica será assim de $53.076 \text{ euros/ha} * 2,0296 = 107.725 \text{ euros.}$

Valorização da parte urbana.


PÁG. 11 / 17



12066
670
C

Os valores são válidos à data actual, enquanto vigorarem as condições económicas presentes e o actual Plano Director Municipal e de exploração florestal, nomeadamente as que condicionam o desenvolvimento potencial do imóvel em apreço.

O Perito



Setúbal, 21 de Fevereiro de 2018



1,0x6,6
5+0
©

LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO



aspecto do terreno



envolvente

R.

R

Doc. 66
4/6
④



aspecto do terreno



envolvente

R.

P

WOC66
370
④



envolvente



muro de pedra

P.

20066
2/13
a



aspecto de um limite ponte



aspecto do limite norte

R.

R

UOC 66
14/5
②



A parte urbana



pormenor da conservação da parte urbana

D.

Determinação do valor do usufruto

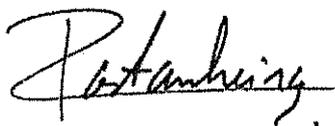
Quinta da Pontinha. Adenda ao Relatório de avaliação inicial.

Segundo informação apresentada pela Câmara Municipal de Setúbal, o prédio em epígrafe possui um usufrutuário, nascido em 1959, portanto com a idade provável de 59, se já fez anos em 2018.

O valor atual do usufruto e o da nua-propriedade varia em função da idade do usufrutuário e as percentagens correspondentes a essa idade, constantes do quadro a que se refere a alínea a) do artº 13 do CIMT. Da consulta do quadro resulta uma percentagem de 40% (idade inferior a 60 anos) para o valor do usufruto relativamente à nua propriedade. Deste modo de acordo com a avaliação efetuada, o valor do usufruto será de:

$200.000 \text{ euros} \times 0,4 = 80.000 \text{ euros}$ (oitenta mil euros)

Setúbal, 5 de Junho de 2018

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'P. Ambrósio'.A handwritten mark or signature in black ink, consisting of a large, stylized letter 'P'.