

B)3.
GAP
DAF
DIEDINH
SERGEP
A.M.



4

MUNICÍPIO DE SETÚBAL
CÂMARA MUNICIPAL

REUNIÃO N.º : 08/2019
Realizada em 17/04/19

PROPOSTA N.º 017/2019/DAF/DICONT/SERGEP
DELIBERAÇÃO N.º 154/19

ASSUNTO: **DESAFETAÇÃO DO DOMÍNIO PÚBLICO MUNICIPAL DE UMA PARCELA DE TERRENO, SITA NA RUA SERRA DA ARRÁBIDA, EM SETÚBAL**

Considerando que:

Veio o Sr. José Miguel Pontes Saldanha, na qualidade de proprietário do prédio urbano, sito na Rua Serra da Arrábida, n.º 104, com área de 68m², que se encontra descrito na 2.ª Conservatória do Registo Predial de Setúbal, sob o n.º 8994/20110218, e inscrito na matriz predial urbana, sob o artigo 13099, da freguesia de São Sebastião, solicitar a aquisição de uma parcela de terreno, com a área de 34 m², para complemento do prédio onde se encontra implantada a sua moradia unifamiliar;

O Município de Setúbal é proprietário e legítimo possuidor de uma parcela de terreno, com a área de 34,00m², confinante com o referido imóvel, sito em Rua Serra da Arrábida, n.º 104, confrontado de Norte com Rua Serra da Arrábida, n.º 106, de Sul com Rua Serra da Arrábida, n.º 102, de Poente com domínio público municipal e de Nascente com a Rua Serra da Arrábida n.º 104, que integra o domínio público municipal;

A mesma parcela de terreno, com a área de 34,00m², afeta à área remanescente do Bairro da Terroa, é atualmente ocupada pelo requerente com a construção de um logradouro frontal, sendo que, à data do licenciamento da habitação (1971), a respetiva planta utilizada não o incluía.

Para a respetiva moradia edificada foi emitido, por esta Câmara, o alvará de utilização n.º 57/00.

Pela Comissão Municipal de Avaliação de Imóveis, foi este imóvel avaliado pelo valor de €2720,00 (dois mil e setecentos e vinte euro), cuja homologação data de 27/03/2019.

Assim, propõe-se:

- A desafetação do domínio público da parcela de terreno, com a área de 34,00m², que confronta de norte com Rua Serra da Arrábida, n.º 106, de Sul com Rua Serra da Arrábida, n.º 102, de nascente com Rua Serra da Arrábida, n.º 104 e de poente com o domínio público municipal, para integração no domínio privado deste Município, com uso exclusivo de logradouro, para anexação ao prédio

5

descrito na 2.ª Conservatória do Registo Predial de Setúbal, sob o n.º 8994/20110218, da freguesia de São Sebastião, e inscrito na matriz predial urbana, sob o artigo 13099, da mesma freguesia; e

- Que a Câmara Municipal delibere, ao abrigo das disposições conjugadas da alínea qq) do n.º 1 do artigo 33.º e da alínea q) do n.º 1 do artigo 25.º, da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, e submeta a deliberação da Assembleia Municipal, depois de decorrido o prazo legal de afixação do edital para eventual oposição, legítima e devidamente fundamentada de interessados.

Mais se propõe que a parte da ata respeitante a esta deliberação seja aprovada em minuta, para efeito do disposto nos n.ºs 3 e 4 do artigo 57.º da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro.

O TÉCNICO

Vânia Ramalhos

O CHEFE DE DIVISÃO

Silvia

O DIRECTOR DO DEPARTAMENTO

[Assinatura]

O PROPONENTE

ψ. Dora Pereira

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

Aprovada em minuta, para efeitos do disposto no n.º 3 do art.º 57 da lei 75/13, de 12 de setembro

O RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DA ACTA

[Assinatura]

O PRESIDENTE DA CÂMARA

ψ. Dora Pereira

N.º: 10/2019

Data: 26/03/2019

De : COMISSÃO MUNICIPAL DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

Proc. N.º

Para : Sr.ª Diretora do DURB

Assunto: AQUISIÇÃO DE PARCELA DE TERRENO (RUA SERRA DA ARRÁBIDA, 104 EM SETUBAL)

1. DESCRIÇÃO DO PEDIDO E ENQUADRAMENTO

Veio Sr. José Miguel Pontes Saldanha na qualidade de proprietário do prédio urbano sito na Rua Serra da Arrábida, nº 104, em Setúbal, afeto ao processo de obras nº 433/71, solicitar informação sobre a possibilidade de aquisição de uma parcela de terreno de domínio público, com a área de 34,00 m².

Nesse âmbito, foi solicitada à Comissão Municipal de Avaliação de Imóveis, a avaliação da parcela de terreno municipal que o requerente pretende adquirir para complementar a sua parcela de terreno, de forma a poder legalizar as alterações efetuadas na sua moradia.

2. CARACTERÍSTICAS

2.1. Do Bem em Avaliação

O bem em avaliação trata-se de uma parcela de terreno, com a área de 34,00 m², afeta à área remanescente do Bairro da Terroa, que atualmente se encontra ocupada pelo requerente, com a construção de um logradouro.

A parcela de terreno em avaliação face ao PDM em vigor e de acordo com a classe de espaço onde se insere em Espaços Urbanos – Malhas Urbanas Habitacionais, tem a seguinte viabilidade construtiva:

Índice de Utilização Bruto – 0,5

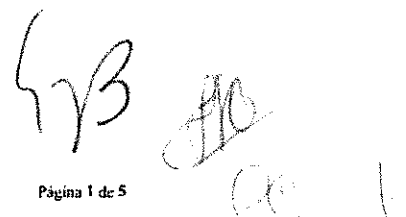
Área Bruta de construção – 17,00 m²

Área Bruta Privativa – 17,00 m²;

N.º de Pisos – 2

2.2. Da Localização

A parcela de terreno em análise localiza-se na periferia da cidade de Setúbal, confinante com a Rua Serra da Arrábida nº 104, ao Bairro da Terroa.





Planta de localização - Imagem aérea Google Earth

3. REGISTO FOTOGRÁFICO



4. METODOLOGIA E PRESSUPOSTOS

A metodologia da presente avaliação compreendeu uma visita ao local pelo exterior.

Foi efetuada uma aferição dos valores de mercado relativamente a terrenos urbanos que se encontram à venda na envolvente, tendo sido efetuada a devida homogeneização dos valores. As áreas consideradas para efeitos de avaliação, através de levantamento topográfico constante no P.O. 433/71.

A avaliação foi efetuada no pressuposto de não existirem sobre o bem em avaliação quaisquer ónus e encargos.

5. CONCEITOS

Valor de avaliação indicado:

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

Método de avaliação considerado:

Para a estimativa do Valor de Mercado do imóvel tal como se encontra foi utilizado o Método Comparativo.

O método comparativo 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, cuja localização se insira numa mesma área do mercado imobiliário.

6. ESTUDO DE MERCADO

Regista-se um razoável equilíbrio entre a oferta e a procura de terrenos com características similares nesta zona da cidade, atendendo que se trata de uma zona consolidada, em que a existência de terrenos para construção, resulta maioritariamente da demolição de imóveis pré-existentes.

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) m ²	Valor Oferta (Vo) €	Descrição	n.º Fogos		Iv (Vo/At) €/m ²
			N.º Fgs	€/Fg	
480,0	62 000	Est. Dos Ciprestes - União das freg. Setúbal	1	62 000	129,2
245,0	47 000	São Sebastião, Setúbal	1	47 000	191,8
472,0	50 000	Bairro da Terroa - São Sebastião, Setúbal	1	50 000	105,9
224,0	59 000	Est. Machadas - União das freg. Setúbal	1	59 000	263,4

Fatores de Homogeneização (II)							Iv ⁽¹⁾	€/Fg ⁽³⁾	Vv ⁽⁴⁾
Listig	Local	(l)	Área	(a)	Outro	(o)	Homog €/m ²	€	Homog €
0,90	Superior	0,9	Mto Sup	1,2		1	126	60 264	60 264
0,90	Similar	1	Similar	1		1	173	42 300	42 300
0,90	Similar	1	Mto Sup	1,2		1	114	54 000	54 000
0,90	Superior	0,9	Similar	1		1	213	47 790	47 790

Da pesquisa efetuada, encontraram-se 4 referências apresentadas no Quadro de pesquisa de mercado de terrenos. De modo a que os dados recolhidos sejam comparáveis com a parcela de terreno em avaliação, procedeu-se à análise e homogeneização das mesmas, tendo em conta a localização, áreas e a capacidade de construção das parcelas.

Face ao anteriormente exposto, estimou-se, para a o objeto em análise um **índice de Venda de 160 €/m²**, sendo que o Índice de Venda Máximo apurado é de 213 €/m² e o Índice de Venda Mínimo é de 114 €/m².

7. CÁLCULO

Área (m ²)	Valor Unitário (€/m ²)	P.V.T. (€)
34,00	160	5.440,00

8. CONCLUSÃO

Considerando as metodologias utilizadas, a inexistência de restrições onerosas, encargos ou direitos de uso, às condicionantes expostas, à situação do mercado imobiliário atual e o critério anteriormente especificado e adotado, conforme quadros de avaliação integrantes no presente relatório, estima-se que o Valor de Mercado para a propriedade em questão, em março de 2019 é de 5.440,00€ (Cinco mil, quatrocentos e quarenta euros).

Tendo presente que a parcela a desafetar do domínio público municipal, não é autónoma, isto é, não permite por si só a construção de qualquer edifício, apenas interessa ao proprietário da parcela contígua, considera-se de depreciar o valor provável de transação em 50 %.

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

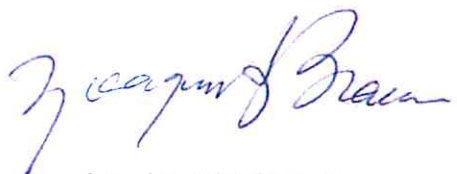
P.V. (€)		Depreciação (%)		P.V.T. (€)
5.440,00	x	50		2.720,00
Presumível Valor de Transação				2.720,00 €

(Dois mil, setecentos e vinte euros)

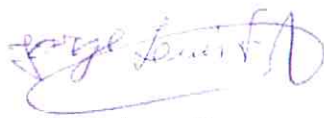
Face ao exposto, solicita-se, caso se concorde, que se proceda à homologação da avaliação e que seja dado conhecimento ao requerente.

Setúbal 26 de março de 2019

A Comissão de Avaliação



Arq. Joaquim Branco



Eng. Jorge Barros



Arq. Clemente Rodrigues

Terbeamt
A brº Purdente
p/ homologaç.
M.ª Dorés Meira
27.3.2019

Homologado

27 / 03 / 19
M.ª Dorés Meira
A Presidente da Câmara
M.ª Dorés Meira