

B) 7.
GAP
DAF
DICONT
SERGEP
A.M.



4

MUNICÍPIO DE SETÚBAL
CÂMARA MUNICIPAL

REUNIÃO N.º 09/2019
Realizada em 08/05/19

PROPOSTA N.º 024/2019/DAF/DICONT/SERGEP
DELIBERAÇÃO N.º 182/19

ASSUNTO: DESAFETAÇÃO DO DOMÍNIO PÚBLICO MUNICIPAL DE UMA PARCELA DE TERRENO, COM ÁREA DE 20M², SITA NO LARGO DA QUINTA DO MEIO, PRAIAS DO SADO, EM SETÚBAL

Considerando que:

Veio o Sr. Donato José Besada Tinoco, na qualidade de proprietário do prédio urbano, sito no Largo da Quinta do Meio, n.º14, com área de 116m², que se encontra descrito na 2.ª Conservatória do Registo Predial de Setúbal, sob o n.º 1586/20070719, e inscrito na matriz predial urbana, sob o artigo 263, da freguesia do Sado, solicitar a aquisição de uma parcela de terreno, com a área de 20,00 m², para complemento do referido prédio onde se encontra implantada a sua moradia unifamiliar, para ampliação do seu logradouro, por forma a poder legalizar as alterações efetuadas na sua moradia;

A mesma parcela de terreno, com a área de 20,00m², afeta à área remanescente do Bairro da Quinta do Meio, pertence ao domínio público deste município, confinando com o referido imóvel, sito no Largo da Quinta do Meio, n.º 14, confrontado de Norte, de Sul e de Poente com domínio público municipal e de Nascente com o n.º 14 da habitação sita no Largo da Quinta do Meio, em Praias do Sado;

Pela Comissão Municipal de Avaliação de Imóveis, foi este imóvel avaliado pelo valor de €1650,00 (mil seiscentos e cinquenta euro), cuja homologação data de 05/04/2019.

Assim, propõe-se:

- A desafetação do domínio público da parcela de terreno, com a área de 20,00m², que confronta de Norte, de Sul e de Poente com domínio público municipal e de Nascente com a habitação sita no n.º 14 do Largo da Quinta do Meio, em Praias do Sado, Setúbal, para integração no domínio privado deste Município, com uso exclusivo de logradouro, para anexação ao prédio descrito na 2.ª Conservatória do Registo Predial de Setúbal, sob o n.º 1586/20070719, da freguesia do Sado, e inscrito na matriz predial urbana, sob o artigo 263, da mesma freguesia; e

Handwritten signature

- 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 B. S.

O DIRECTOR DO DEPARTAMENTO

[Assinatura]

O PROPONENTE

Alves fern

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

[Assinatura]

De : COMISSÃO MUNICIPAL DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

Proc. N.º

Para : Sr.ª Diretora do DURB

Assunto: AQUISIÇÃO DE PARCELA DE TERRENO (LARGO QUINTA DO MEIO, EM SETUBAL)

1. DESCRIÇÃO DO PEDIDO E ENQUADRAMENTO

Veio o Sr. Donato José Besada Tinoco na qualidade de proprietário do prédio urbano sito no Largo da Quinta do Meio, nº 14 R/Chão, em Setúbal, afeto ao processo de obras nº 41/62, solicitar informação sobre a possibilidade de aquisição de uma parcela de terreno de domínio público, com a área de 20,00 m².

Nesse âmbito, foi solicitado 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 20,00 m², afeta à área remanescente do Bairro da Quinta do Meio, que o requerente pretende adquirir para ampliação do seu 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 – 10,00 m²

Área Bruta Privativa – 10,00 m²;

N.º de Pisos – 2

Homologado

05 / 04 / 19

Vice-Presidente

Manuel Pisco Lopes

Com competência delegada através
do despacho n.º 190/17/GAP de 18 de outubro

tc.
Concordo.
A fm. venada Manuel Pisco
p/ homologação

Mod C1 05

Devoch ao GATEF (Ruben 4/4/2019)

2.2. Da Localização

A parcela de terreno em análise localiza-se na periferia da cidade de Setúbal, confinante com o Largo da Quinta do Meio, nº 14 R/Chão, nas Praias do Sado.



Planta de localização - Imagem aérea Google Earth

3. 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 encontram-se à venda na envolvente, tendo sido efetuada a devida homogeneização dos valores. A área considerada para o efeito da avaliação, foi obtida através de levantamento topográfico.

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

4. 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:

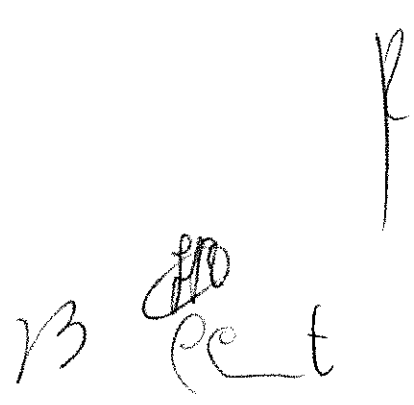
Para a estimativa do Valor de Mercado do imóvel tal como se encontra foi utilizado o Método Comparativo.

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.

5. 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.



Handwritten signatures and initials, including a large 'P' on the right, and initials '13', 'PPO', and 'Pct' at the bottom right.

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	€/m ²
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⁾
Listing	Local	(I)	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 165 €/m²**, sendo que o Índice de Venda Máximo apurado é de 213 €/m² e o Índice de Venda Mínimo é de 114 €/m².

6. CÁLCULO

Área (m ²)	Valor Unitário (€/m ²)	P.V.T. (€)
20,00	165	3.300,00

7. 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 3.300,00€ (Três mil e trezentos 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. (€)
3.300,00	x	50	1.650,00

Presumível Valor de Transação **1.650,00 €**

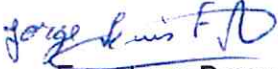
(Mil seiscientos e cinquenta euros)

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

Setúbal 27 de março de 2019



Arq. Joaquim Branco

A Comissão de Avaliação

Eng. Jorge Barros



Arq. Clemente Rodrigues