

B)8.
GAP
DAF
DICONT
SERGEP
A.M.



MUNICÍPIO DE SETÚBAL
CÂMARA MUNICIPAL

REUNIÃO N.º 09/2019 PROPOSTA N.º 025/2019/DAF/DICONT/SERGEP
Realizada em 08/05/19 DELIBERAÇÃO N.º 183/19

ASSUNTO: **DESAFETAÇÃO DO DOMÍNIO PÚBLICO MUNICIPAL DE UMA PARCELA DE TERRENO, COM ÁREA DE 90,81M², LOCALIZADA A TARDOZ DAS FRAÇÕES "A" E "B" AFETAS AO PRÉDIO URBANO, SITO NA AVENIDA ALEXANDRE HERCULANO, N.º66 E 68, EM SETÚBAL**

Considerando que:

Vieram os herdeiros de Fernando José Neves Simões, cujo NIF de herança é o 740140795, na qualidade de coproprietários do prédio urbano, sito na Avenida Alexandre Herculano, n.º 66 e 68, frações "A" e "B", respetivamente descritas na 1.ª Conservatória do Registo Predial de Setúbal, sob os n.ºs 465/19970515 – A e 465/19970515 - B, e inscritas na matriz predial urbana, sob os artigos 2531-A e 2531-B, da União de Freguesias de Setúbal (extinta Santa Maria da Graça), solicitar a aquisição de uma parcela de terreno, com a área de 90,81 m², localizada a tardoz das mesmas frações afetas ao mencionado prédio, para complemento daquele prédio, por forma a viabilizar a construção de um edifício único que garanta adequadas condições de habitabilidade.

A mesma parcela de terreno, com a área de 90,81 m², faz parte de uma área integrada no domínio público, no âmbito do processo de obras P.O. n.º 641/99, compreendida entre as empenas cegas das garagens licenciadas através do processo mencionado anteriormente e as empenas dos edifícios com frente para a Avenida Alexandre Herculano.

Pertence, portanto ao domínio público do Município de Setúbal a mencionada parcela de terreno, com a área de 90,81 m², a qual se pretende destinar-se a complemento do imóvel confinante, sito na Avenida Alexandre Herculano, N.º66 e 68, confrontado de norte com domínio público municipal, de sul com edifício com entrada pela Avenida Alexandre Herculano, nº 62, de poente com Custódia Maria Cardoso de Carvalho e de nascente com edifício de garagens com entrada pelo n.º 26 da Travessa do Bonfim (construído por Nobilis – Empreendimentos Imobiliários, Lda.);

Pela Comissão Municipal de Avaliação de Imóveis, foi este imóvel avaliado pelo valor de €29.000,00 (vinte e nove mil euro), cuja homologação data de 11/02/2019.

Assim, propõe-se:

- A desafetação do domínio público da parcela de terreno, com a área de 90,81m², que confronta de Norte com domínio público municipal, de Sul com Edifício com entrada pela Avenida Alexandre Herculano, nº 62, de Poente com Custódia Maria Cardoso de Carvalho e de Nascente com Edifício de garagens com entrada pela Travessa do Bonfim, 26 (construído por Nobilis – Empreendimentos Imobiliários, Lda.), para integração no domínio privado deste Município, com destino à anexação ao prédio que se encontra descrito na 1.ª Conservatória do Registo Predial de Setúbal, sob o n.º 465/19970515 – A e 465/19970515 - B, e inscrito na matriz predial urbana, sob o artigo 2531-A e 2531-B, da União de Freguesias de Setúbal (extinta Santa Maria da Graça); 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

SLB-S

O DIRECTOR DO DEPARTAMENTO

[Assinatura]

O PROPONENTE

Alvaro Faria

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]

NOTA INTERNA

N.º: **06/2019**

Data: **05/02/2019**

Proc. N.º

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

Para : **Sr.ª Directora do DURB**

Assunto : **PERMUTA DE PARCELA DE TERRENO NA AV. ALEXANDRE HERCULANO**

1. DESCRIÇÃO DO PEDIDO E ENQUADRAMENTO

Veio a requerente, a Sra. Custódia Carvalho, na qualidade de Cabeça de Casal da herança de Fernando José Neves Simões, solicitar informação sobre a possibilidade de aquisição de parte da parcela de terreno de domínio público, localizada a tardo das frações "A" e "B" afetas ao prédio urbano, sito na Av. Alexandre Herculano n.ºs 66 e 68, por forma a viabilizar a construção de um edifício único que garanta adequadas condições de habitabilidade, tendo em conta o pedido de informação prévia já efetuado (4.9.1.2 – 2943/18).

Nesse âmbito, foi solicitada à Comissão de Municipal de Avaliações de Imóveis, a avaliação da área de terreno "particular" a ceder à Câmara - área a incorporar na via pública (para alinhamento do passeio pedonal) - e a parte da parcela de terreno municipal que a requerente pretende adquirir para complementar a sua parcela de terreno, por forma a viabilizar a edificação de um edifício com 4 pisos.

2. ELEMENTOS BASE PARA A AVALIAÇÃO

A presente avaliação teve por base uma visita ao local, a fim de se proceder ao levantamento das características da zona e mercado imobiliário.

O relatório baseou-se na seguinte documentação facultada:

- Certidões de Teor das frações "A" e "B";
- Planta com a indicação das áreas a ceder e a adquirir ao município;
- Processo n.º 2943/18 – Pedido de Informação Prévia.

3. METODOLOGIA E CRITÉRIOS

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

A construção edificada no local, afeta correspondente às frações "A" e "B" do prédio urbano inscrito sob o art.º 1301, não foi considerada para efeitos de avaliação, bem como, eventuais encargos com a respetiva demolição.

Foi efetuada uma aferição dos valores de mercado relativamente a terrenos urbanos e apartamentos, que se encontram à venda na envolvente, tendo sido efetuada a devida homogeneização dos valores.

As áreas consideradas para efeitos de avaliação, foram obtidas na Caderneta Predial Urbana e nos pareceres técnicos afetos à informação prévia (4.9.1.2 – 2943/18). Pressupõe a inexistência de quaisquer ónus ou encargos para além daqueles que eventualmente resultam da observação ou nos são transmitidos.

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 imóveis poderão ser transacionados, num mercado livre, aberto, concorrencial e após uma exposição adequada. Pressupõe que ambas as partes são conhecedoras de todos os aspetos relevantes sobre o imóvel em questão, que atuam de livre vontade e manifestam a prudência necessária que um negócio deste género obriga.

Método de avaliação considerado:

O método comparativo consiste na avaliação do imóvel por comparação, ou seja, em função de transações e/ou propostas efetivas de aquisição relativamente a imóveis com idênticas características físicas e funcionais, cuja localização se insira numa mesma área do mercado imobiliário.

4. CARACTERÍSTICAS

4.1. Localização

Os bens em análise localizam-se no centro da cidade de Setúbal, em frente ao Jardim do Bonfim e próximo do Hotel do Bonfim, acerca de 400 m do terminal rodoviário TST e a 500 m da estação ferroviária.

Trata-se de uma zona residencial consolidada, caracterizada pela existência de edifícios com cêrcea variável, destinados na generalidade a habitação com comércio e serviços ao nível dos pisos inferiores. Dispõe na envolvente próxima a existência de escolas, serviços e comércio, áreas verdes e de lazer e razoáveis acessibilidades.



Planta de localização - Imagem aérea Google Earth

4.2. Bens em Avaliação

Esta avaliação tem como objetivo o cálculo do Presumível Valor de Transação (PVT) das seguintes parcelas de terreno.

4.2.1. Parcela de terreno a ceder para domínio público

A parcela a integrar no domínio público municipal, tem segundo o parecer do Gabinete de Planeamento Urbanístico de 18/05/2018 a área de 20.62 m², fazendo parte de duas frações autónomas designadas pelas letras "A" e "B", do prédio urbano constituído em propriedade horizontal, e inscrito sob o art.º 1301 da Freguesia de Stª Maria da Graça, onde se encontram implantados dois edifícios de construção antiga, com um piso, destinados a habitação e armazém/comércio respetivamente.

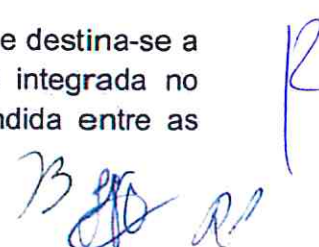
Os edifícios encontram-se em avançado estado de degradação, com vãos entaipados, necessitando de obras de reabilitação/reconstrução.

A fachada dos edifícios confinante com a via pública, apresenta um avanço relativamente ao alinhamento dos outros edifícios confinantes.

Pelo que a parcela que se pretende avaliar, é corresponde à área a ceder ao município (no caso da demolição dos imóveis), para o alinhamento com os edifícios confinantes e alargamento do passeio frontal.

4.2.2. Parcela de terreno a adquirir ao Município

A parcela de terreno a desafetar do domínio público tem a área de 90,81 m² e destina-se a complemento da parcela confinante. Esta parcela faz parte de uma área integrada no domínio público no âmbito do processo de obras PO n.º 641/99, compreendida entre as



empenas cegas das garagens licenciadas através do processo mencionado anteriormente e as empenas dos edifícios com frente para a Av. Alexandre Herculano.

Após a aquisição da parcela de terreno anteriormente mencionada e cedência de parte da área afeta às frações "A" e "B" do prédio urbano inscrito sob o art.º 1301, para domínio público, a parcela de terreno "final" ficará com a área total de 118.48 m², que segundo a informação prévia, viabilizará a construção de um edifício com 4 pisos, devendo o piso térreo ser afeto a estacionamento coberto e os restantes pisos a habitação. Contudo, a fim de ser possível a abertura de vãos de janelas, na fachada posterior, será prevista a existência de um terraço de cobertura ao nível do 1º andar, com cerca de 26.00 m², pelo que cada piso afeto a habitação terá uma área bruta de construção de 93.48 m².

4.2.3. Áreas

As áreas consideradas para efeitos de avaliação foram obtidas na Certidão de Teor (CRP) do imóvel e no Pedido de Informação Prévia.

- Área a ceder ao município, definida na informação prévia: 20.62 m²
- Área a adquirir ao município para complemento, definida na informação prévia: 90,81 m²
- Áreas do imóvel atuais:
 - Fração "A", de acordo com CRP: Área Total do Terreno: 24.90 m²
 - Fração "B", de acordo com CRP: Área Total do Terreno: 27.10 m²
- Área do terreno a edificar com capacidade construtiva definida pela informação prévia:
 - Terreno para construção (parcela final): 122.19 m².
 - Área Bruta de construção: $122.19 + 96.19 \times 3 = 410.76$ m²
 - Área Bruta Privativa: $93.48 \times 3 = 288.57$ m²
 - O volume a criar contempla 4 pisos

5. ESTUDO DE MERCADO

Regista-se fraco equilíbrio entre a oferta e a procura de imóveis com características similares nesta zona da cidade, atendendo que se trata de uma zona consolidada, em que a existência de terrenos para construção, resulta apenas da demolição de imóveis pré-existentes ou da ampliação/reabilitação dos mesmos.

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	A. Bruta Construção		n.º Fogos		Iv (Vo/At) €/m ²
			ABC m ²	€/m ²	N.º Fgs	€/Fg	
248,0	250 000	Quinta do Paraíso - S.Julião,	1488	168	6	41 667	1 008,1
278,0	300 000	Amoreiras - S.Julião, N.S. da	1688	178	6	50 000	1 079,1
324,0	350 000	Amoreiras - S.Julião, N.S. da	1944	180	6	58 333	1 080,2
247,0	250 000	Quinta do Paraíso - S.Julião,	1482	169	6	41 667	1 012,1

Arrec		Var/Logr/Outr		V. ABP	Links	Factores de Homogeneização (II)									Iv ^m	Vv ^m
m ²	€	m ²	€			€	Prosp	Listing	Local	(I)	Idade	(II)	Área	(e)		
0		0		185 000	https://	0.90	Lig Inf	1.05	Similar	1	Superior	1.1	Conserv	1	1 672	192 308
0		0		195 000	https://	0.90	Inferior	1.1	Similar	1	Lig Sup	1.05	Conserv	1	1 912	202 703
0		0		215 000	https://	0.90	Lig Inf	1.05	Similar	1	Lig Sup	1.05	Conserv	1	1 922	213 334
0		0		236 900	https://	0.90	Lig Inf	1.05	Similar	1	Superior	1.1	Conserv	1	1 986	262 994

6. CÁLCULO DE AVALIAÇÃO

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 o imóvel em avaliação procedeu-se à análise e homogeneização das mesmas.

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 principalmente a capacidade de construção das parcelas.

Pelo que, face ao anteriormente exposto, estimou-se para a Área de Terreno um índice de Venda de 640 €/m², sendo que o Índice de Venda Médio apurado é de 1072 €/m², tendo sido depreciado face à capacidade de construção da parcela em causa.

7. CONCLUSÃO

Face à metodologia seguida e aos pressupostos considerados, propõe-se para valor atual dos bens em análise, o abaixo indicado.

7.1. Parcela a integrar no domínio público municipal

Tendo presente que a parcela a integrar no domínio público municipal, será para efetivar o alinhamento e alargamento do passeio pedonal público, aliando ao facto de não ser possível a edificação nova nesta área, atribui-se o valor de 250 €/m² (tendo em conta o piso térreo está afeto a uma construção).

Uso	Área (m ²)	Valor Unitário (€/m ²)	P.V.T. (€)
Infraestruturas	21.87	250	5.467,50

Presumível Valor de Transação

5.468,00 €

7.2. Parcela a desafetar do domínio público

Uso	Área (m2)	Valor Unitário (€/m2)	P.V. (€)
Habitação	90.81	640	58.118,40 €

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. (€)
58.118,40	50	29.059,20

Presumível Valor de Transação

29.000,00 €

7.3. Valor da transação com a permuta das duas parcelas

Assim, atribui-se à parcela propriedade particular a integrar no domínio público municipal, com a área de 20,62 m2, o valor de **5.467,50** (cinco mil quatrocentos e sessenta e sete euros e cinquenta cêntimos) e à parcela de terreno a desafetar do domínio público municipal, com a área de 90,81 m2, o valor de **29.000,00 €** (vinte e nove mil euros), **pelo que, tendo em conta a permuta das parcelas de terreno, o valor que a requerente deverá despende deverá ser:**

$$29.000,00 - 5.468,00 = 23.532,00$$

Valor de Transação

23.532,00 €

São **vinte e três mil quinhentos e trinta e dois euros.**

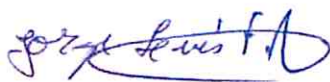
Solicita-se, caso se concorde, que se proceda à homologação da avaliação e que seja dado conhecimento à requerente.

Setúbal 5 de fevereiro de 2019

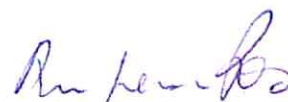
A Comissão de Avaliação



Arq. Joaquim Branco

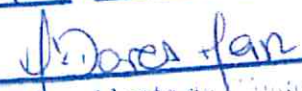


Eng. Jorge Barros



Arq. Ana N. Pinto

Homologado

11 / 02 / 19

A Presidente da Comissão
M.ª Dores Meira

