

B)4.
GAP
DAF
DICONT
SERGEP
AM



4

MUNICÍPIO DE SETÚBAL
CÂMARA MUNICIPAL

REUNIÃO N.º 12/2020 PROPOSTA N.º 61/2020/DAF/DICONT/SERGEP
Realizada em 12/08/2020 DELIBERAÇÃO N.º 244/20
ASSUNTO: **DESAFETAÇÃO DO DOMÍNIO PÚBLICO MUNICIPAL DE UMA PARCELA DE TERRENO,
SITA NA RUA GENERAL DANIEL DE SOUSA, UNIÃO DE FREGUESIAS DE SETÚBAL**

Considerando que:

Veio a Cooperativa de Habitação e Construção Económica de Setúbal – CHESETÚBAL, solicitar a cedência da parcela de terreno onde se encontra edificada uma garagem que pretende legalizar, localizada nas traseiras do prédio sito na Rua General Daniel de Sousa n.º 65, na União de Freguesias de Setúbal;

O Município de Setúbal é proprietário e legítimo possuidor da parcela de terreno, com a área de 40,50m², confrontando de Norte com edifício sito na Rua General Daniel de Sousa n.º 71, de Sul com Domínio Público Municipal, de Nascente com Domínio Público Municipal e de Poente com edifício sito na Rua Luís Gonzaga do Nascimento, n.º 20, que integra o domínio público municipal, na qual está implantada a referida garagem;

A parcela de terreno encontra-se inserida no Domínio Público Municipal, fazendo parte dos terrenos cedidos ao município para integração do Domínio Público, no âmbito do alvará de loteamento 14/71 e substituído pelo alvará de loteamento 1/79;

Pela Comissão Municipal de Avaliação de Imóveis, foi elaborado relatório de avaliação, datado de 06/08/2020, a qual atribuiu a este imóvel, o valor de €2 430,00 (dois mil quatrocentos e trinta euro).

Assim, propõe-se:

- ✓ Que a Câmara Municipal delibere, nos termos das disposições conjugadas da alínea qq) do n.º 1 do artigo 33º e da alínea q) do n.º 1 do artigo 25.º, ambas da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, proceder à audiência prévia sobre a intenção de proceder à desafetação do domínio público da parcela de terreno, com a área de 40,50m², que confronta de Norte com edifício sito na Rua General Daniel de Sousa n.º 71, de Sul com Domínio Público Municipal, de Nascente com Domínio Público Municipal e de Poente com edifício sito na Rua Luis Gonzaga do Nascimento, n.º 20, para integração no domínio privado deste Município, destinado a garagem e, caso não sejam recebidas pronúncias, considerar a proposta definitivamente aprovada para efeitos de submissão à Assembleia Municipal. Não havendo eventuais reclamações, legítimas e devidamente fundamentadas de interessados, deve a mesma ser submetida à apreciação da Assembleia Municipal.

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

O CHEFE DE DIVISÃO

O DIRECTOR DO DEPARTAMENTO

O PROPONENTE

APROVADA / REJEITADA por : 0 Votos Contra; 0 Abstenções; 11 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

O PRESIDENTE DA CÂMARA

De: COMISSÃO MUNICIPAL DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

Proc. Nº 950/19

Para: Sr.ª Diretora do DURB

Assunto: AQUISIÇÃO DE PARCELA DE TERRENO NAS TRASEIRAS DA RUA GENERAL DANIEL DE SOUSA

1. DESCRIÇÃO DO PEDIDO E ENQUADRAMENTO

Veio a CHESÉTÚBAL na qualidade de proprietário da benfeitoria construída em terreno do Domínio Público Municipal, sito nas traseiras do edifício existente na Rua General Daniel de Sousa nº 65, na União das Freguesias de Setúbal, solicitar a aquisição da parcela de terreno onde se encontra implantada a benfeitoria.

Nesse âmbito, foi solicitada à Comissão Municipal de Avaliação de Imóveis, a avaliação da parcela de terreno municipal que o requerente pretende adquirir, de forma a regularizar a garagem, construída nos anos 80, pela Chesetúbal.

2. CARATERÍSTICAS

2.1. Do Bem em Avaliação

O bem em avaliação trata-se de uma parcela de terreno localizada na União das Freguesias de Setúbal (antiga freguesia da Anunciada) com a área de 40,50 m² e faz parte dos terrenos cedidos ao município para integração do Domínio Público Municipal, no âmbito do alvará de loteamento 14/71 e substituído pelo alvará 1/79, titulado pela C.A.D.O. - processo de loteamento 4.9.4.

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

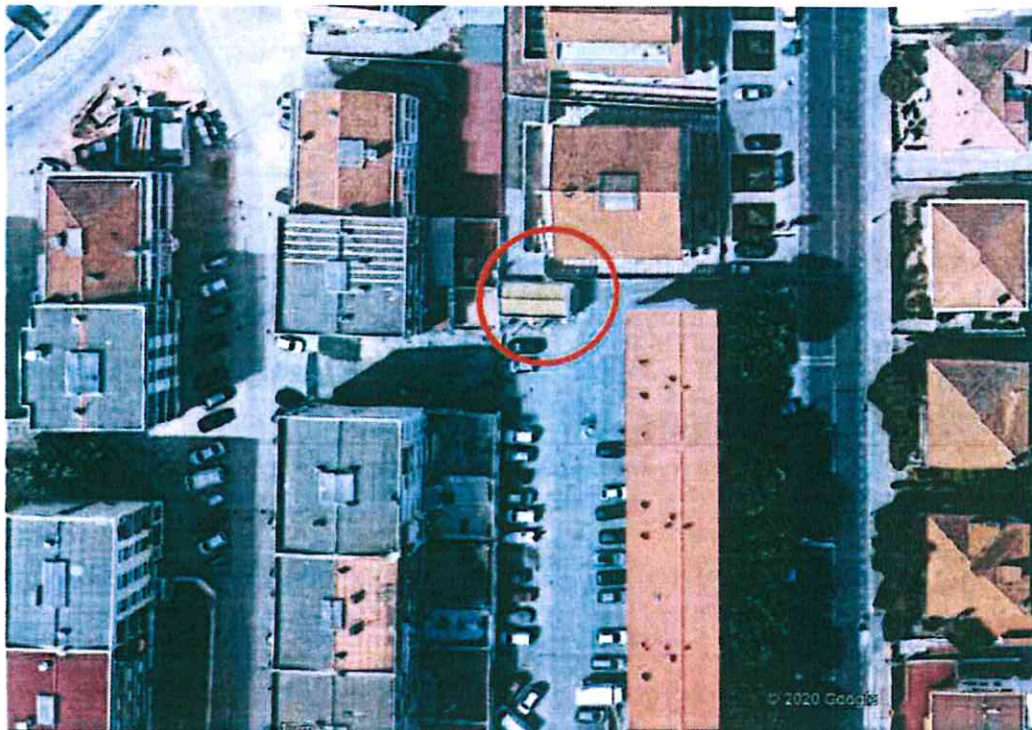
Área Bruta de construção – 40,50 m²

Área Bruta Privativa – 40,50 m²;

Nº de Pisos – 1

2.2. Da Localização

A parcela de terreno em análise localiza-se traseiras do edifício existente na Rua General Daniel de Sousa nº 65, na União das Freguesias de Setúbal.



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 medição efetuada no local. 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.

AP
R3
act

Prospecção do Mercado de Terrenos

Área Terreno (At) m²	Valor Oferta (Vo) €	Descrição	n.º Fogos		Iv (Vo/At) €/m²
			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 ^(II) Homog €/m²	€/Fg ^(II) €	Vv ^(II) Homog €
Listing	Local	(I)	Área	(a)	Outro	(o)			
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 120 €/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	Valor Unitário	P.V.T.
(m²)	(€/m²)	(€)
40,50	120	4.860,00

pe +
M. GUS
AP

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 maio de 2020 é de **4.860,00 €** (Quatro mil, oitocentos e sessenta euros).

Tendo presente que a parcela a desafetar do domínio público municipal, tem com vista a legalização de um edifício com uso de garagem, construída nos anos 80 e apenas interessa ao requerente, **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. (€)
4.860,00	x	50	2.430,00

Presumível Valor de Transação

2.430,00 €

(Dois mil quatrocentos e trinta euros)

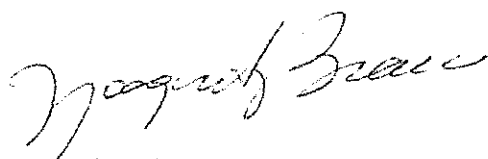
Face ao exposto, solicita-se, caso se concorde, que se proceda à homologação da avaliação e que seja dado conhecimento ao requerente.

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

pet
B A

Setúbal 06 de agosto de 2020

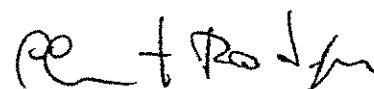
A Comissão de Avaliação



Arq. Joaquim Branco



Arq. Ana Nuncio



Arq. Clemente Rodrigues

Requerente:

Escala: 2000

Local:

Data de Emissão: 15/05/2019

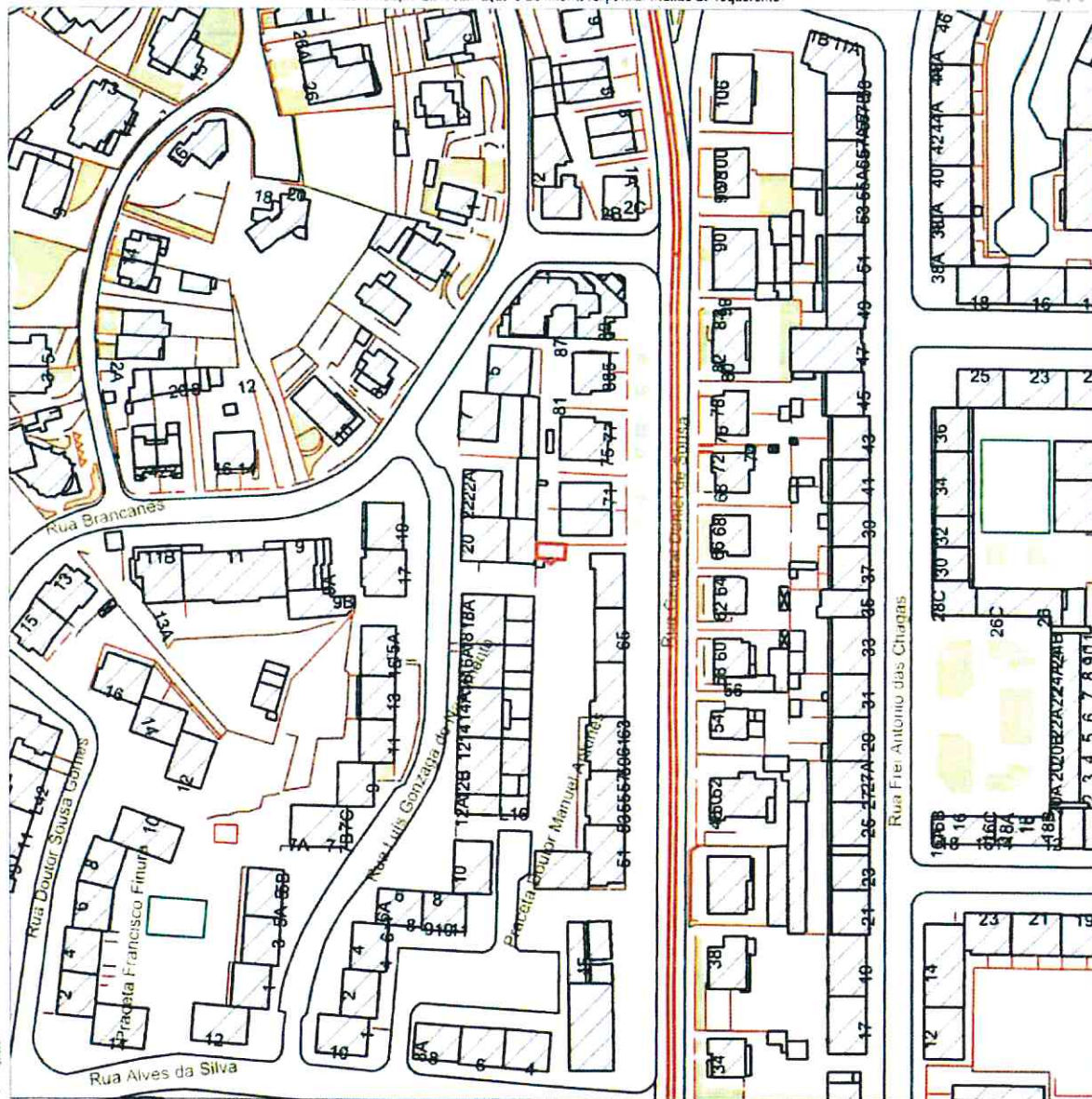
Freguesia:

Guia n.º:

Assunto:

Funcionário:

A identificação da localização é da inteira responsabilidade do requerente.



Cadastramento E10/00 da Câmara Municipal de Setúbal (2005) - FRS89 PL-DM0 - Porção transversal de Mercante - Elipse de IRSS

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 2900-197 SETÚBAL Tel. 265 537 000

www.mun-setubal.pt