



MUNICÍPIO DE SETÚBAL
CÂMARA MUNICIPAL

REUNIÃO N.º

14/2021

PROPOSTA N.º 34/2021/DAF/DICONT/SERGEP

Realizada em

21/07/2021

DELIBERAÇÃO N.º

128/2021

ASSUNTO:

DESAFETAÇÃO DO DOMÍNIO PÚBLICO MUNICIPAL DE UMA PARCELA DE TERRENO, SITA NA RUA FREI PEDRO LAGARTO 2A, EM SETÚBAL

Considerando que:

No âmbito de processo de legalização de obras de alteração a edifício, veio o proprietário do prédio urbano, sito na Rua Frei Pedro Lagarto, 2A, que se encontra descrito na 1.ª Conservatória do Registo Predial de Setúbal, sob o n.º199/19860505, da freguesia de N.ª Sra. da Anunciada, e inscrito na matriz predial urbana, sob o artigo 2307, da União de Freguesias de Setúbal, solicitar a aquisição de uma parcela de terreno, com a área de 65,70m², para complemento do lote, onde se encontra implantada a sua moradia;

O Município de Setúbal é proprietário e legítimo possuidor de uma parcela de terreno, com a área de 65,70m², confinante com o imóvel do requerente, sito em Rua Frei Pedro Lagarto, 2A, confrontado de Norte com Domínio Público Municipal, de Sul com Rua Frei Pedro Lagarto, de Poente com prédio descrito na 1ª Conservatória do Registo Predial de Setúbal, sob o n.º 199/19860505, da freguesia de N.ª Sr.ª da Anunciada e inscrita na matriz urbana, sob n.º 2703, da União de Freguesias de Setúbal, e de Nascente com Domínio Público Municipal, que integra o domínio público municipal;

A parcela de terreno que o requerente pretende adquirir encontra-se inserida no Domínio Público Municipal, com a área de 65,70m², é atualmente ocupada pelo requerente, como logradouro;

Pela Comissão Municipal de Avaliação de Imóveis, foi este imóvel avaliado pelo valor de €5584,50 (cinco mil quinhentos e oitenta e quatro euro e cinquenta cêntimos), cuja homologação data de 15/06/2020.

Assim, propõe-se:

- A desafetação do domínio público da parcela de terreno, com a área de 65,70m², que confronta de Norte com Domínio Público Municipal, de Sul Rua Frei Pedro Lagarto, de Poente com prédio descrito na 1ª Conservatória do Registo Predial de Setúbal, sob o n.º199/19860505, da freguesia de N.ª Sr.ª da Anunciada, e inscrita na matriz urbana, sob

B)2.
GAP
DAF
DICONT
SERGEP
A.M.
DURB

n.º2703, da União de Freguesias de Setúbal, e de Nascente com Domínio Público Municipal, para integração no domínio privado deste Município, para anexação ao prédio descrito na 1.ª Conservatória do Registo Predial de Setúbal, sob o n.º 199/19860505, da freguesia de freguesia de N.ª. Sra. da Anunciada, e inscrito na matriz predial urbana, sob o artigo 2703, da União de Freguesias de Setúbal; 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

Helena Moreira

O CHEFE DE DIVISÃO

Silva B. S.

O DIRECTOR DO DEPARTAMENTO

[Assinatura]

O PROPONENTE

M. Jores fern

APROVADA / REJEITADA por : Votos Contra; 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

Mol.CMS.06

[Assinatura]

O PRESIDENTE DA CÂMARA

M. Jores fern

João Gonçalves
A Sr. Presidente p/homologação.
Urbem. 5/6/2020

NOTA INTERNA

N.º: 17/2020

Data: 28/05/2020

Proc. N.º 398/19

De : COMISSÃO MUNICIPAL DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

Para : Sr.ª Directora do DURB

Assunto: AQUISIÇÃO DE PARCELA DE TERRENO CONTIGUA AO EDIFÍCIO SITO NA RUA FREI PEDRO LAGARTO, Nº 2 A, EM SETUBAL

1. DESCRIÇÃO DO PEDIDO E ENQUADRAMENTO

Na sequência do Processo de Obras nº 398/19, referente à legalização de alterações efetuadas num edifício licenciado pelo Processo de Obras nº 149/59, o Sr. Vitor Gonçalo Ferreira Quaresma, veio na qualidade de proprietário do prédio urbano sito na Rua Frei Pedro Lagarto, nº 2A, em Setúbal, com alvará de utilização nº 1489 e 1490 de 14/09/1961, solicitar a aquisição de uma parcela de terreno de domínio público municipal, com a área total de 65,70 m2, para complemento de logradouro.

O prédio em causa, encontra-se descrito na 1ª Conservatória do Registo Predial de Setúbal, sob o nº 199 e inscrito na matriz predial urbana sob o nº 2703, da União das Freguesias de Setúbal (antiga Anunciada) com a área de 148,50 m2. A área delimitada da parcela na planta de implantação é de 163,00 m2, havendo uma diferença de 14,50 m2 para a área registada. É também ocupada uma área de 51,20 m2 com uso de logradouro a nascente da parcela, perfazendo o total de 65,70 m2 de espaço do domínio público municipal, ocupado pelo requerente.

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, que ocupa desde a data da construção da sua habitação (1961).

2. CARACTERÍSTICAS

2.1. Do Bem em Avaliação

O bem em avaliação trata-se de uma parcela de terreno da União das Freguesias de Setúbal (antiga freguesia da Anunciada), com a área de 65,70 m2 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 (Espaços Urbanos – Malhas Urbanas Habitacionais), tem a seguinte viabilidade construtiva:

Índice de Utilização Bruto – 0,5

Área Bruta de construção – 32,85 m²

Área Bruta Privativa – 32,85 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 da Vontade (e com a propriedade do requerente), Bairro do Viso em 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.

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 ⁽²⁾	Vv ⁽³⁾
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 170 €/m²**, sendo que o Índice de Venda Máximo apurado é de 213 €/m² e o Índice de Venda Mínimo é de 114 €/m².

M.ª Dores Meira

A Presidente
M.ª Dores Meira

7. CÁLCULO

Área (m ²)	Valor Unitário (€/m ²)	P.V.T. (€)
65,70	170	11.169,00

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 maio de 2020 é de **11.169,00 €** (Onze mil cento e sessenta e nove 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. (€)
11.169,00	x 50	5.584,50
Presumível Valor de Transação		5.584,50 €

(Cinco mil quinhentos e oitenta e quatro euros e cinquenta cêntimos)

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

Setúbal 28 de maio de 2020

A Comissão de Avaliação

Joaquim Branco

Arq. Joaquim Branco

Jorge Barros

Eng. Jorge Barros

Clemente Rodrigues

Arq. Clemente Rodrigues

registo predial
online

Certidão Permanente

Código de acesso: PA-1943-76486-151201-002703

DESCRIÇÃO EM LIVRO:

N.º 20054, Livro N.º: B-67

DESCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

URBANO

SITUADO EM: Setúbal (Nossa Senhora da Anunciada)
Rua Frei Pedro Lagarto, n.º2-A

ÁREA TOTAL: 148,5 M2

ÁREA COBERTA: 99,1 M2

ÁREA DESCOBERTA: 49,4 M2

MATRIZ n.º: 2703

FREGUESIA: S.Julião, N.S. da Anunciada e S.Maria da Graça.

COMPOSIÇÃO E CONFRONTAÇÕES:

Edifício de rés-do-chão , 1º andar e logradouro .

O(A) Ajudante

Helena Maria Machete de Oliveira

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

Conservatória do Registo Predial de Aveiro

AP. 3433 de 2017/11/03 17:52:08 UTC - Aquisição

Registado no Sistema em: 2017/11/03 17:52:08 UTC

CAUSA : Compra

SUJEITO(S) ATIVO(S):

Na Proporção de 1/2:

** JORDANA FERNANDES RELÓGIO TOMÉ

NIF 242124798

Solteiro(a), Maior

Morada: Rua Marquês Ponte de Lima, n.º 17 - 3º

Localidade: Lisboa

Na Proporção de 1/2:

** VITOR GONÇALO FERREIRA QUARESMA

NIF 234298316

Solteiro(a), Maior

Morada: Rua Marquês Ponte de Lima, n.º 17 - 3º

Localidade: Lisboa

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

** VANDA MARIA LOPES BARAFUSTA

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

NIF 168014556
** MARIA AMÉLIA LOPES BARAFUSTA
NIF 158030532
** MARIA VIRGÍLIA LOPES BARAFUSTA
NIF 129334286
** OLGA VANESSA BARAFUSTA MAIA MONTEIRO
NIF 220309337
** PALMIRA MARIA LOPES BARAFUSTA FILIOL DE RAIMOND
NIF 129574236

O(A) Conservador(a) Auxiliar
Maria do Carmo Fernandes Ventura Ferreira

Conservatória do Registo Predial de Aveiro
AP. 3434 de 2017/11/03 17:52:08 UTC - Hipoteca Voluntária
Registado no Sistema em: 2017/11/03 17:52:08 UTC

CAPITAL: 200.000,00 Euros

MONTANTE MÁXIMO ASSEGURADO: 312.188,00 Euros

SUJEITO(S) ATIVO(S):

** CAIXA ECONÓMICA MONTEPIO GERAL, CAIXA ECONÓMICA BANCÁRIA, S.A.

NIPC 500792615

Sede: Rua Áurea, n.ºs 219 a 241, Santa Maria Maior

Localidade: Lisboa

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

** JORDANA FERNANDES RELÓGIO TOMÉ

NIF 242124798

** VÍTOR GONÇALO FERREIRA QUARESMA

NIF 234298316

FUNDAMENTO: Garantia de empréstimo ao juro anual de 15,698%, acrescido de 3% na mora.

O(A) Conservador(a) Auxiliar
Maria do Carmo Fernandes Ventura Ferreira

REGISTOS PENDENTES

Não existem registos pendentes.

Certidão permanente disponibilizada em 17-10-2019 e válida até 17-04-2020

Requerente:

Escala: 2000

Local:

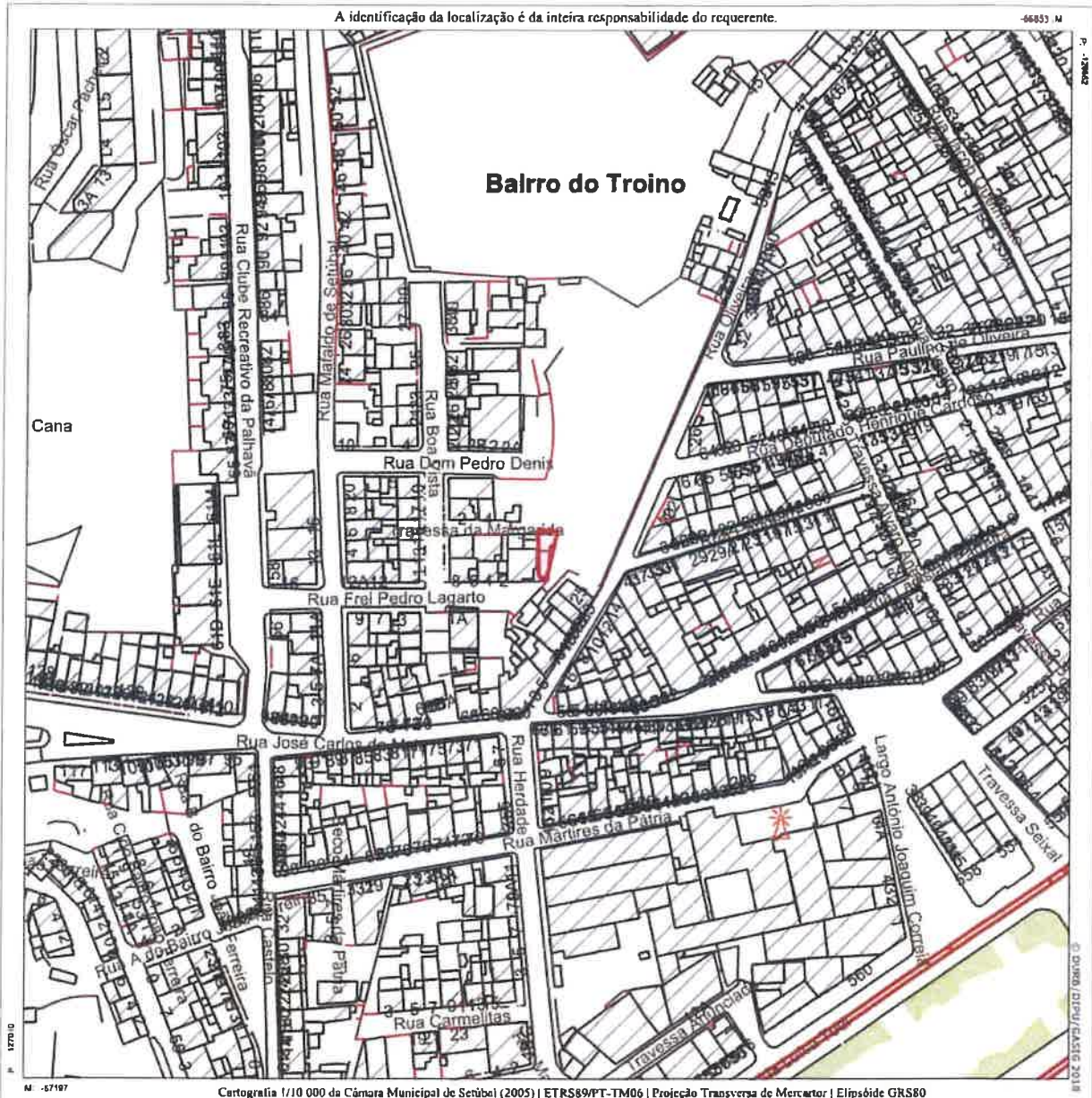
Data de Emissão: 01/06/2020

Freguesia:

Guiá n.º :

Assunto:

Funcionário:



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



Requerente:

Escala: 2000

Local:

Data de Emissão: 29/03/2021

Freguesia:

Guia n.º:

Assunto:

Funcionário:

A identificação da localização é da inteira responsabilidade do requerente.



Cadastrado 1:10.000 da Câmara Municipal de Setúbal (2016) - ETR889 PT-TM00 (Projecção Transversa de Mercator) - Elaboração GR330

Validade de 1 ano a partir da data de emissão.

Departamento de Urbanismo da Câmara Municipal de Setúbal
Edifício dos Ciprestes - Avenida dos Ciprestes nº15 - 2900-319 SETÚBAL Tel. 265 541 620

www.mun-setubal.pt