



MUNICÍPIO DE SETÚBAL
CÂMARA MUNICIPAL

REUNIÃO N.º 14/2021

PROPOSTA N.º 35/2021/DAF/DICONT/SERGEP

Realizada em 21/07/2021

DELIBERAÇÃO N.º 189/2021

ASSUNTO: DESAFETAÇÃO DO DOMÍNIO PÚBLICO MUNICIPAL DE UMA PARCELA DE TERRENO, SITA NA RUA TEODÓSIO RODRIGUES DE FARIA, NA QUINTA DO HILÁRIO, EM SETÚBAL

Considerando que:

Existindo um Posto de Transformação (PT) na Rua Teodósio Rodrigues de Faria, na Quinta do Hilário, em Setúbal, implantado numa parcela de terreno com a área de 20,25m², pertencente ao domínio público Municipal, veio a verificar-se a necessidade da sua deslocalização;

Sendo que a referida área de 20,25m², ocupada pelo Posto de Transformação, confina com o lote 55 do loteamento titulado pelo alvará n.º8/97, razão pela qual este lote possui uma configuração irregular, viram os seu proprietários solicitar a sua aquisição, para integrar como complemento do lote 55, o qual se encontra descrito na 1.ª Conservatória do Registo Predial de Setúbal, sob o n.º2047/20170926, da freguesia de São Julião, e inscrito na matriz predial urbana, sob o artigo 6850, da União de Freguesias de Setúbal;

Trata-se de uma parcela de terreno sem capacidade construtiva, que por si só não poderá ser autónoma;

O Município de Setúbal é proprietário e legítimo possuidor da mesma parcela, com a área de 20,25m², confinante com o imóvel, sito em Rua Teodósio Rodrigues de Faria, confrontado de Norte com Rua Teodoro Rodrigues de Faria, de Sul com Lote 18 (processo 169/04 – Rodrigo Manuel Farroba Valente, de Poente e Nascente com prédio descrito na 1ª Conservatória do Registo Predial de Setúbal, sob o n.º2047, da freguesia de São Julião, e inscrito na matriz predial urbana, sob o artigo 6850 da União de Freguesia de Setúbal, que integra o domínio público municipal;

Pela Comissão Municipal de Avaliação de Imóveis, foi este imóvel avaliado pelo valor de €2531,25 (dois mil quinhentos e trinta e um euro e vinte cinco cêntimos), cuja homologação data de 21/04/2021.

B)3.
GAP
DAF
DICON
SERGEP
DUAB
A.M.

4

Assim, propõe-se:

- A desafetação do domínio público da parcela de terreno, com a área de 20,25m², que confronta de Norte com Rua Teodoro Rodrigues de Faria, de Sul com Lote 18 (processo 169/04 – Rodrigo Manuel Farroba Valente, de Poente e Nascente com prédio descrito na 1.^a Conservatória do Registo Predial de Setúbal, sob o número 2047, da freguesia de São Julião e inscrito na matriz predial urbana, sob o artigo 6850, da União de Freguesia de Setúbal, para integração no domínio privado deste Município, como complemento de lote, para anexação ao prédio descrito na 1.^a Conservatória do Registo Predial de Setúbal, sob o n.º2047/20170926, da freguesia de São Julião, e inscrito na matriz predial urbana, sob o artigo 6850, 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 Houvera

O CHEFE DE DIVISÃO

Sl. B.S.

O DIRECTOR DO DEPARTAMENTO

[Handwritten signature]

O PROPONENTE

H. Jores Fein

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

[Handwritten signature]

O PRESIDENTE DA CÂMARA

H. Jores Fein

De : COMISSÃO MUNICIPAL DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

Proc. N.º

Para : Sr.ª Diretora do DURB

Assunto: AVALIAÇÃO DE PARCELA DE TERRENO A DESAFETAR DO DOMÍNIO PÚBLICO MUNICIPAL, PARA INTEGRAR LOTE CONTIGUO

1. DESCRIÇÃO DO PEDIDO E ENQUADRAMENTO

À data do licenciamento do processo de loteamento 4.9.837 com alvará nº 08/1997, o lote nº 55 foi constituído com uma forma irregular, em virtude da proposta de instalação um Posto de Transformação (PT) que ocupa a área de 20,25 m².

Veio a DURB/DIGU solicitar a avaliação da área referida, no seguimento do requerimento 8986/20 onde é solicitado pelo requerente a deslocalização do P.T. e conseqüente alteração do alvará de loteamento, para integrar a área de 20,25 m² no lote 55.

2. ELEMENTOS BASE PARA A AVALIAÇÃO

O relatório baseou-se na seguinte documentação facultada:

- Planta de Localização
- Levantamento Topográfico;

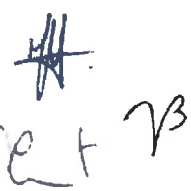
3. CARACTERÍSTICAS

3.1. Da Localização

O bem em análise localiza-se na Rua Teodósio Rodrigues de Faria, na Quinta do Hilário, acerca de 2,5 km do Centro Histórico da cidade de Setúbal.

A envolvente direta é caracterizada pela predominância de moradias unifamiliares com 1 a 2 pisos acima do solo e dispõe de um conjunto de equipamentos na envolvente próxima, designadamente: Igreja de São Paulo, Jardim de Vanicelos, Academia de Ténis, Escolas, entre outros.

O local é razoavelmente servido por transportes públicos e acessibilidades.





Planta de localização - Imagem aérea Google Earth

3.2. Do Bem em Avaliação

A presente avaliação diz respeito à área para onde foi proposta a implantação do P.T., com a área de 20,25 m².

3.3. Registo Fotográfico



4. METODOLOGIA E CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

4.1. Método

Sendo que nos encontramos perante uma parcela de terreno sem capacidade construtiva, que por si só não poderá ser autónoma, cujo seu fim será para o complemento do lote 55

descrito na 1ª Conservatória do Registo Predial de Setúbal sob o nº 2047, para efeitos da presente avaliação consideramos o método que melhor representa a sua realidade:

O Método de Mercado

Que segundo o critério da comparação de mercado tem por referência os valores de transação de imóveis semelhantes e comparáveis ao imóvel objeto de estudo, obtidos através de um levantamento de preços de mercado realizado na zona.

De acordo com a visita feita ao local e com as características da zona do imóvel são então feitos os devidos ajustamentos, tendo em consideração diferenças como a localização e acessos, índices urbanísticos, dimensões, etc. de modo a obter o montante que melhor traduz o valor real do bem em avaliação.

4.2. Valor de Avaliação Indicado

Entende-se por Valor de Mercado, *"a estimativa do montante mais provável em termos monetários pelo qual, à data da avaliação, os Terrenos poderão ser trocados num mercado livre aberto e competitivo e após adequada exposição, que reúna todas as condições para uma venda normal entre um vendedor e um comprador que atuem de livre vontade, com prudência, plena informação e interesse equivalente e assumindo que o preço não é afetado por estímulos específicos ou indevidos"*.

O conceito de Valor de Mercado, frequentemente referido como "Presumível Valor de Transação em Mercado Aberto" (Open Market Value), atende às condições específicas de mercado e da conjuntura do momento em que ocorre a avaliação e ao conhecimento dos comportamentos dos compradores e vendedores que atuam no mercado nesse momento.

4.3. Pressupostos

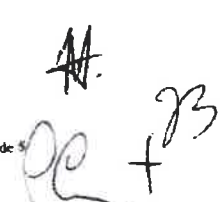
Para a obtenção do valor do bem em avaliação, foram tidos em consideração todos os fatores determinantes como a localização, acessos, áreas e o mercado imobiliário local.

Foi efetuada uma aferição dos valores de mercado de lotes de terreno com características comparáveis e localizados na envolvente.

Toda a documentação fornecida para a realização da avaliação foi considerada como corretas e idónea.

A área considerada para efeitos de avaliação, foi obtida na planta síntese do loteamento facultada (planta proposta).

Para além das considerações anteriores, não foram considerados quaisquer ónus ou encargos sobre o imóvel.



5. ESTUDO DE MERCADO

Regista-se alguma oferta de lotes de terreno à venda nas imediações, para uma procura identificável.

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	
600,0	195 000	Qta. do Hilário - União das Freguesias de Setúbal	400	488	1	195 000	325,0
407,0	100 000	Jardins de Santiago - União das Freg. de Setúbal	284	352	1	100 000	245,7
600,0	197 500	Qta. do Hilário - União das Freguesias de Setúbal	260	760	1	197 500	329,2
640,0	180 000	Amoreiras - União das Freguesias de Setúbal	300	600	1	180 000	281,3

Factores de Homogeneização (II)					Iv ⁽¹⁾	ABC ⁽²⁾	€/Fg ⁽²⁾	Vv ⁽⁴⁾
Listing	Local	(I)	Área	(a)	Homog €/m ²	Homog €/m ²	€	Homog €
0,90	Similar	1	Lig Inf	0,95	278	342	166 725	166 725
0,90	Inferior	1,1	Inferior	0,9	219	253	89 100	89 100
0,90	Similar	1	Lig Inf	0,95	222	1 283	168 863	168 863
0,90	Similar	1	Similar	1	270	893	162 000	162 000

Da pesquisa efetuada, encontraram-se 4 referências apresentadas no Quadro de pesquisa de mercado. De modo a que os dados recolhidos sejam comparáveis com os bens em avaliação, procedeu-se à análise e homogeneização das mesmas. Pelo que face ao anteriormente exposto, estimou-se um índice de Venda de **250 €/m²**, sendo que o Índice de Venda Máximo apurado é de 281 €/m², o Índice de Venda Mínimo de 219 €/m² e o Índice de Venda Médio é de 258 €/m².

6. CÁLCULO DE AVALIAÇÃO

	Área (m ²)	Valor Unitário (€/m ²)	P.V.T. (€)
Parcela	20,25	250	5.062,50

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 edificação, apenas interessando ao proprietário do lote contíguo, considera-se de depreciar o valor provável de transação em 50 %.

Mac Cl Ode

HOMOLOGADO

21/04/2021

M.ª Dores Meira

A Presidente

M.ª Dores Meira

NOTA INTERNA

N.º: 05/2021

Data: 19/04/2021

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

P.V. (€)		Depreciação (%)	P.V.T. (€)
5.062,50	x	50	2.531,25

Presumível Valor de Transação

2.531,25 €

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

Setúbal 19 de Abril de 2021

A Comissão de Avaliação

Joaquim Branco
Arq. Joaquim Branco

José Miguel Madeira
Eng. José Miguel Madeira

Clemente Rodrigues
Arq. Clemente Rodrigues

Jonas Coimbra
A Sr. Presidente
p/ Homologação
Jonas Coimbra
20 Abril. 2021

Câmara Municipal de Setúbal

Análise / Informação Técnica

Processo N.º: 837/96
Requerimento N.º: 1581/21
Data de Entrada: 5/3/2021
Designação do Requerimento: Aperfeiçoamento - Junção elementos
Requerente Principal: SOCIEDADE DE INVESTIMENTOS TURISTICOS DA ALGODEIA LDA
Localização da Obra: QUINTA DO HILARIO
Freguesia: SÃO JULIÃO

Nome do Técnico: ANA CRISTINA MOITA TIAGO
Unidade Orgânica: B050201 - Gabinete de Planeamento
Data da informação: 23/3/2021

1. DESCRIÇÃO DO PEDIDO E ENQUADRAMENTO LEGAL

Através do requerimento n.º 8986/20, o requerente solicita o aditamento às especificações ao alvará de licença de loteamento n.º 8/97, ao abrigo do disposto no artigo 27.º do RJUE - Regime Jurídico da Urbanização e Edificação aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99 de 16 dezembro, com redação em vigor.

2. ANÁLISE DO PEDIDO

Trata-se de um pedido de alteração da implantação de um posto de transformação existente no lote 55, passando o mesmo a ser implantado em zona verde pública, afastada das construções.



Fig. 1 – Proposta de alteração da localização do PT



A localização
construções.

3. CONCLUSÃO

Face ao exposto por parte do GAP/DIPU, nada obsta à alteração da localização do posto de transformação proposta.

Ao Chefe da DIPU

A Técnica,

Concedido!
A D. Igu.
JK

29.03.2021

Ana Tiago, Eng.ª Civil

Divisão de Planeamento Urbanístico

Departamento de Urbanismo | Câmara Municipal de Setúbal

Edifício Ciprestes, Av.ª dos Ciprestes, 15, 3.º piso, 2900-319 Setúbal

☎ 265 541 500 | Extensão 3053 | 934285131

Requerente:

Escala: 2000

Local:

Data de Emissão: 14/07/2021

Freguesia:

Guia n.º :

Assunto:

Funcionário:



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

Requerente:

Escala: 5000

Local:

Data de Emissão: 14/07/2021

Freguesia:

Guia n.º :

Assunto:

Funcionário:

A identificação da localização é da inteira responsabilidade do requerente.

-6215 JM



P-12340

© DURS/DTUR/GRASIG 2020

M: -67075

Cartografia 1/10 000 da Câmara Municipal de Setúbal (2016) | ETRS89/PT-TM06 | Projeção Transversa de Mercator | Elipsóide GRS80

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