



MUNICÍPIO DE SETÚBAL
CÂMARA MUNICIPAL

4

REUNIÃO N.º

14/2021

PROPOSTA N.º 36/2021/DAF/DICONT/SERGEP

Realizada em

21/07/2021

DELIBERAÇÃO N.º

190/2021

ASSUNTO:

DESAFETAÇÃO DO DOMÍNIO PÚBLICO MUNICIPAL DE UMA PARCELA DE TERRENO, SITA NA RUA DA VONTADE, EM SETÚBAL

Considerando que:

No âmbito de um processo de legalização de obras de construção, veio o Cabeça de Casal da Herança de Justino Batista Serra e proprietário do prédio urbano, sito na Rua da Vontade n.º 24 e 26, em Setúbal, que se encontra descrito na 1.ª Conservatória do Registo Predial de Setúbal, sob o n.º 2256, da freguesia de N.ª Sr.ª da Anunciada, e inscrito na matriz predial urbana, sob o artigo 2617, da União de Freguesias de Setúbal, solicitar a aquisição de uma parcela de terreno, com a área de 45,66m², para complemento do seu prédio;

O Município de Setúbal é proprietário e legítimo possuidor de uma parcela de terreno, com a área de 45,66m², confinante com o imóvel do requerente, sito em Rua da Vontade, n.º 24 e 26, confrontado de Norte com Rua da Vontade, de Sul com Domínio Público Municipal, de Poente com o prédio descrito na 1ª Conservatória do Registo Predial de Setúbal sob o número 2256, da freguesia de N.ª Sr.ª da Anunciada e inscrito na matriz predial urbana, sob o artigo 2617, 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 45,66m², é atualmente ocupada pelo requerente, como logradouro;

Pela Comissão Municipal de Avaliação de Imóveis, foi este imóvel avaliado pelo valor de €3652,80 (três mil seiscentos e cinquenta e dois euro e oitenta cêntimos), cuja homologação data de 24/11/2020.

Assim, propoe-se:

- A desafetação do domínio público da parcela de terreno, com a área de 45,66m², que confronta de Norte com Rua da Vontade, de Sul com Domínio Público Municipal, de Poente com o prédio descrito na 1ª Conservatória do Registo Predial de Setúbal, sob o número 2256, da freguesia de N.ª Sr.ª da Anunciada e inscrito na matriz predial urbana, sob o artigo 2617, 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 2256, da Freguesia de N.ª Sr.ª da Anunciada, e inscrito na matriz predial urbana, sob o artigo 2617, 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 DIRECTOR DO DEPARTAMENTO

[Handwritten signature]

O CHEFE DE DIVISÃO

Silva

O PROPONENTE

M.ª Dora Fernandes

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

M.ª Dora Fernandes

NOTA INTERNA

N.º: **35/2020**

Data: **20/11/2020**

Proc. N.º P.O. 75/20

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

Para: **Sr.ª Directora do DURB**

Assunto: **AQUISIÇÃO DE PARCELA DE TERRENO (RUA DA VONTADE, 24 - 26 EM SETUBAL)**

1. DESCRIÇÃO DO PEDIDO E ENQUADRAMENTO

Veio Sr. Paulo Alexandre Pio Batista Serra na qualidade de proprietário (Cabeça de Casal da Herança de Justino Batista Serra) do prédio urbano sito na Rua da Vontade, nº 24 - 26, em Setúbal, afeto aos processos de obras nº 71/74, 472/94 e 75/20, solicitar a aquisição de uma parcela de terreno de domínio público, com a área de 45,66 m2.

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.

2. CARACTERÍSTICAS

2.1. Do Bem em Avaliação

O bem em avaliação trata-se de uma parcela de terreno, com a área de 45,66 m2, afeta à área remanescente do Bairro do Viso, 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 – 22,83 m2

Área Bruta Privativa – 22,83 m2;

Nº 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, nº 24 - 26, Bairro do Viso em Setúbal.



Planta de localização - Imagem aérea Google Earth

3. REGISTO FOTOGRÁFICO



m

ccf

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 da planta da implantação constante no P.O. 75/20.

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		lv (Vo/At) €m ²
			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

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 **Valor de Venda de 160 €/m²**.

7. CÁLCULO

Área (m ²)	Valor Unitário (€/m ²)	P.V.T. (€)
45,66 m ²	160	7.305,60

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 novembro de 2020 é de 7.305,60 € (sete mil, trezentos e cinco euros e sessenta cêntimos).

Mod. CI 05


HOMOLOGADO

24/11/2020

A Presidente
M.^a Dóres Meira

NOTA INTERNA

N.º: 35/2020

Data: 20/11/2020

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. (€)
7.305,60	x	50		3.652,80


Presumível Valor de Transação **3.652,80 €**

(Três mil, seiscentos e cinquenta e dois euros e oitenta cêntimos)

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

Setúbal 20 de novembro de 2020

A Comissão de Avaliação



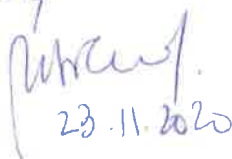
Arq. Joaquim Branco

Eng. Jorge Barros



Arq. Clemente Rodrigues

José Colunho
A Sua Presidente
p/ Homologação


23.11.2020

Requerente:

Escala: 2000

Local:

Data de Emissão: 13/07/2021

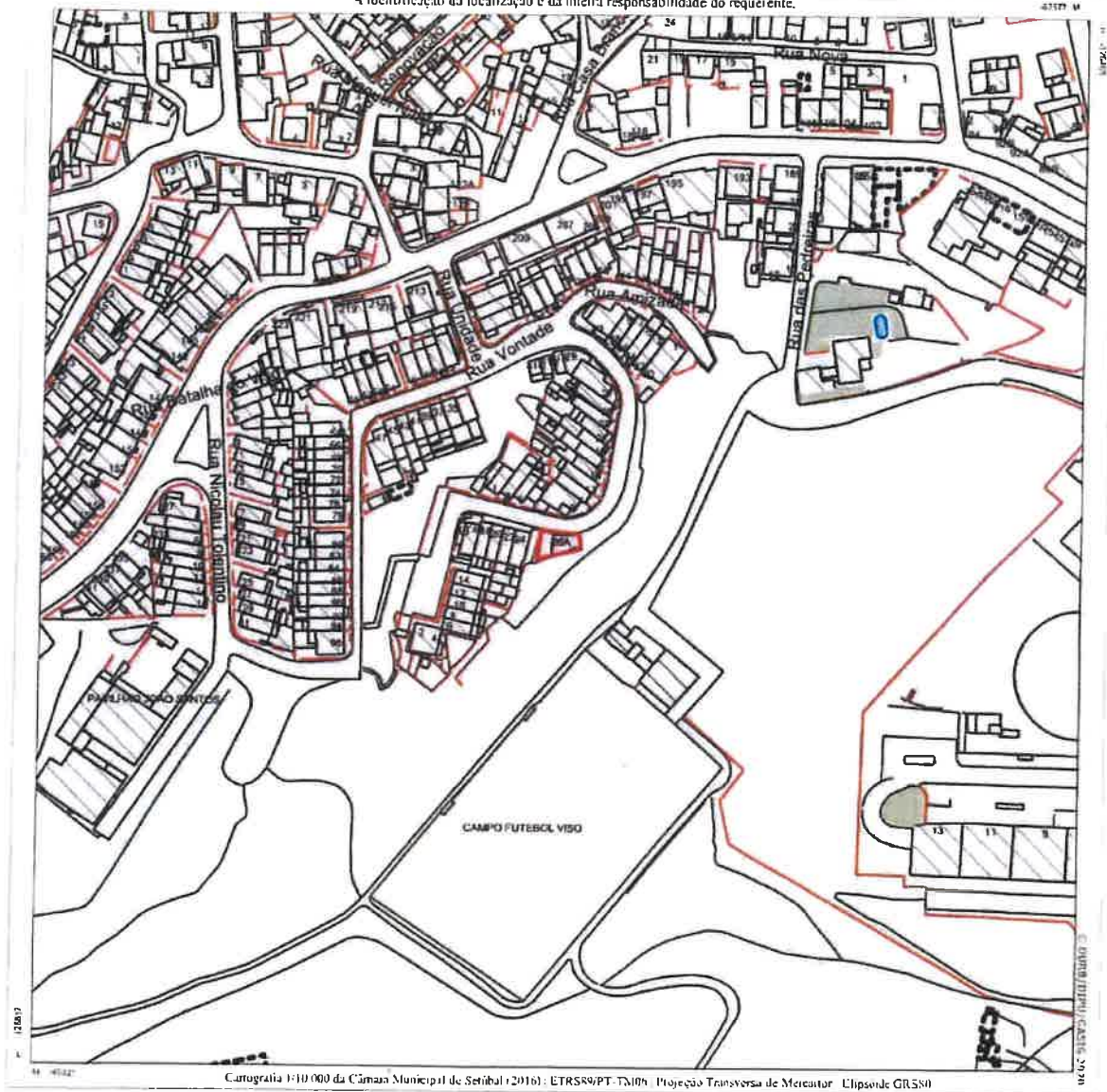
Freguesia:

Guia n.º:

Assunto:

Funcionário:

A identificação da localização é da inteira responsabilidade do requerente.



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

Handwritten signature: m. Oet