

B) 6.
GAP
DAF
DIEOUT
SERGEP
GAPAI
DURB



MUNICÍPIO DE SETÚBAL
CÂMARA MUNICIPAL

REUNIÃO N.º 14/2021 PROPOSTA N.º 038/2021/DAF/DICONT/SERGEP
Realizada em 21/04/2021 DELIBERAÇÃO N.º 192/2021
ASSUNTO: APOIO AO VITÓRIA FUTEBOL CLUBE

Considerando que:

O Município de Setúbal é dono e legítimo proprietário de um prédio, sito em Quinta do Meio, Praias do Sado, da freguesia do Sado, descrito na 2.ª Conservatória do Registo Predial de Setúbal, sob o número 522/19860318, da freguesia de S. Sebastião, e inscrito na matriz predial urbana, sob o artigo 4609, e na matriz predial rústica, sob os artigos 11 (parte), 12 (parte) e 35(parte), da Secção M, todos da freguesia de Sado, cujos terrenos se encontram baldios e sem qualquer utilização;

O Vitória Futebol Clube, agremiação desportiva e pessoa coletiva de utilidade pública, com o NIPC 500969159, por forma a contribuir para a sua recuperação e continuidade da promoção de atividades desportivas, de reconhecido serviço de grande interesse da população, veio solicitar apoio a esta autarquia;

Por conseguinte, pretende a Câmara Municipal, do supramencionado prédio, destacar a parcela de terreno, com a área de 13 500m², identificada na planta anexa, destinada a construção, que confronta de Norte com Rua das Conchas e Município de Setúbal, de Nascente com artigos 13 e 34 da Secção M da freguesia do Sado, de Sul com Rua Carmelindo Elias e SADOACOLHE e de Poente com traseiras dos edifícios sitos na Rua da Areia, para ceder, a título gratuito, ao Vitória Futebol Clube;

Pela Comissão Municipal de Avaliação de Imóveis, foi elaborada a avaliação, em 15/07/2021, nos termos da qual, foi atribuído, a esta parcela de terreno a destacar, o valor de €349 596,00 (trezentos e quarenta e nove mil quinhentos e noventa e seis Euro);

Nestes termos, propõe-se:

- Que a Câmara Municipal aprove, ao abrigo das disposições constantes na alínea g) e o), do n.º 1, do artigo 33.º, do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, a doação a parcela de terreno, com a área de 13 500 m², identificada na planta anexa, destinada a construção, que

confronta de Norte com Rua das Conchas e Município de Setúbal, de Nascente com artigos 13 e 34 da Secção M da freguesia do Sado, de Sul com Rua Carmelindo Elias e SADOACOLHE e de Poente com traseiras dos edifícios sitos na Rua da Areia, a desanexar do prédio, sito em Quinta do Meio, da freguesia do Sado, descrito na 2.ª Conservatória do Registo Predial de Setúbal, sob o número 522, da freguesia de S. Sebastião, ao Vitória Futebol Clube, com o NIPC 500969159.

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, do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro.

O TÉCNICO

Helena Honores

O DIRECTOR DO DEPARTAMENTO

O CHEFE DE DIVISÃO

O PROPONENTE

M: Dorcas Feir

APROVADA / REJEITADA por : Votos Contra; 1 Abstencões; 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

O PRESIDENTE DA CÂMARA

M: Dorcas Feir

De: COMISSÃO MUNICIPAL DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

Proc. N.º

Para: Sr.ª Diretora do DURB

Assunto: AVALIAÇÃO DE PARCELA DE TERRENO SITO NA RUA CARMELINDO ELIAS – PRAIAS DO SADO, FREGUESIA DO SADO

1. DESCRIÇÃO DO PEDIDO E ENQUADRAMENTO

Foi solicitado pelo Gabinete de Apoio à Presidência, a avaliação de uma parcela de terreno, correspondente aos terrenos sobranceiros do Alvará de Loteamento 10/79 com a área aproximada de 13.500,00 m². O referido alvará insidido sobre os prédios rústicos 10, 11, 12 e 35 da secção M da freguesia do Sado.

Nesse âmbito, foi solicitada à Comissão Municipal de Avaliação de Imóveis, a avaliação da parcela de terreno municipal.

2. CARACTERÍSTICAS

2.1. Do Bem em Avaliação

O bem em avaliação trata-se de uma parcela de terreno, com a área de **13.500,00 m²**, afeta à área remanescente do alvará de loteamento 10/79, tratando-se de terrenos baldios, sem qualquer utilização.

Espaços Urbanizáveis – Áreas Habitacionais de Baixa Densidade.

A viabilidade construtiva apresentada enquadra-se nos termos previstos no Anexo 1 do artigo 37º do CIMI, aprovado pelo Dec. Lei nº 287/2003 de 12 e Novembro.

A informação que se segue, é relativa à capacidade máxima edificável para a parcela, dada a aplicação dos parâmetros urbanísticos mencionados nos artigos do PDM em vigor, conforme a classe de espaço onde se insere.

- Uso dominante: Habitação.
- As operações urbanísticas devem adotar a tipologia existente nas áreas envolventes ou imediatamente confinantes.
- O índice de impermeabilização máximo é de 70%.
- O índice de Utilização Bruto Considerado é de 0,30.

- Área Bruta de Construção para a parcela e de acordo com a tipologia existente nas áreas envolventes ou imediatamente confinantes é de **4.050,00 m²** (13.500 m² x 0,3).

2.2. Da Localização

A parcela de terreno em análise localiza-se na periferia da cidade de Setúbal, na Rua Carmelindo Elias – Praias do Sado, freguesia do Sado.



Planta de localização - Imagem aérea Google Earth

3. REGISTO FOTOGRÁFICO



4. METODOLOGIA E PRESSUPOSTOS

A metodologia da presente avaliação compreendeu uma visita ao local.

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. A área considerada para efeitos de avaliação, corresponde à medição efetuada em cartografia.

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 da parcela de terreno, 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 na cidade, atendendo que se trata de uma zona consolidada, em que a existência de terrenos para construção.

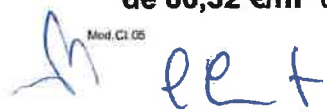
O estudo que se segue tem por base os elementos necessários para a realização do cálculo do PVT estimado, dados os pressupostos assumidos.

Prospecção do Mercado de Terrenos

Área Terreno m ²	Valor Oferta (Vo) €	Descrição	Viabilidade Construtiva (Ac) m ²	Iv (Vo/Ac) €/m ²
3.533,0	240.000,0	Rua Eng. Ribeiro da Silva – Praias do Sado, Setúbal	1.472,0	163,04
20.904,0	380.000,0	Rua Principal das Praias do Sado - Setúbal	10.450,0	36,36
9.400,0	280.000,0	Quinta do Meio – Praias do Sado, Setúbal	4.700,0	59,57

Da pesquisa efetuada, encontraram-se 3 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 o objeto em análise um **Valor de Venda de 86,32 €/m²** de área de construção.


Mod. CI 05

7. CÁLCULO

Área (m ²)	Valor Unitário (€/m ²)	P.V.T. (€)
4.050,0 m ²	86,32	349.596,00

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 julho de 2021 é de 349.596,00 € (trezentos e quarenta e nove mil, quinhentos e noventa e seis euros).

Presumível Valor de Transação

349.596,00 €

(Trezentos e quarenta e nove mil, quinhentos e noventa e seis euros)

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

Setúbal 15 de Julho de 2021

A Comissão de Avaliação



Arq. Joaquim Branco

Eng. José Madeira



Arq. Clemente Rodrigues

Requerente:

Escala: 2000

Local:

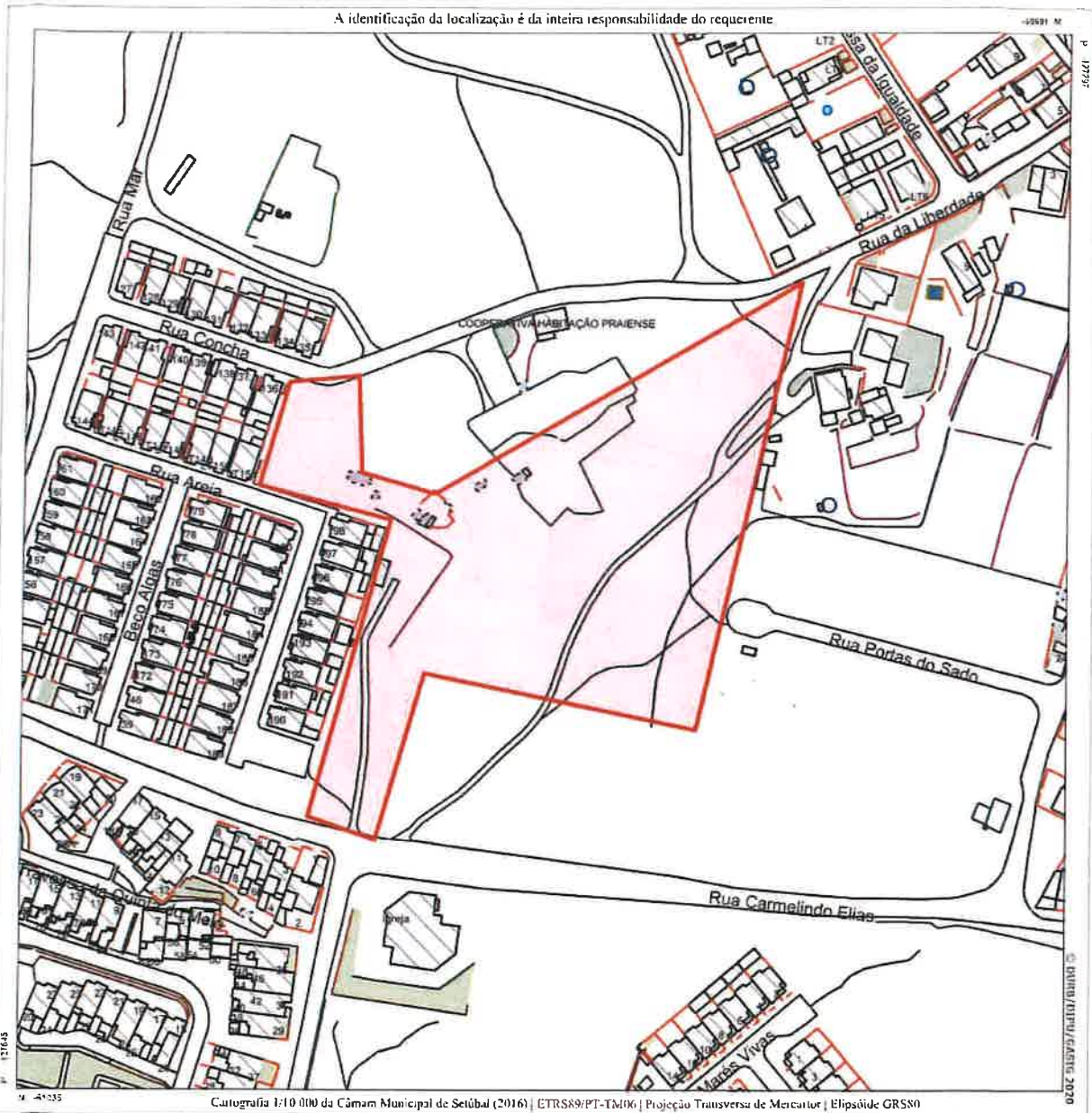
Data de Emissão: 16/07/2021

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

Handwritten signature in blue ink.

Requerente:

Escala: 1/10000

Local:

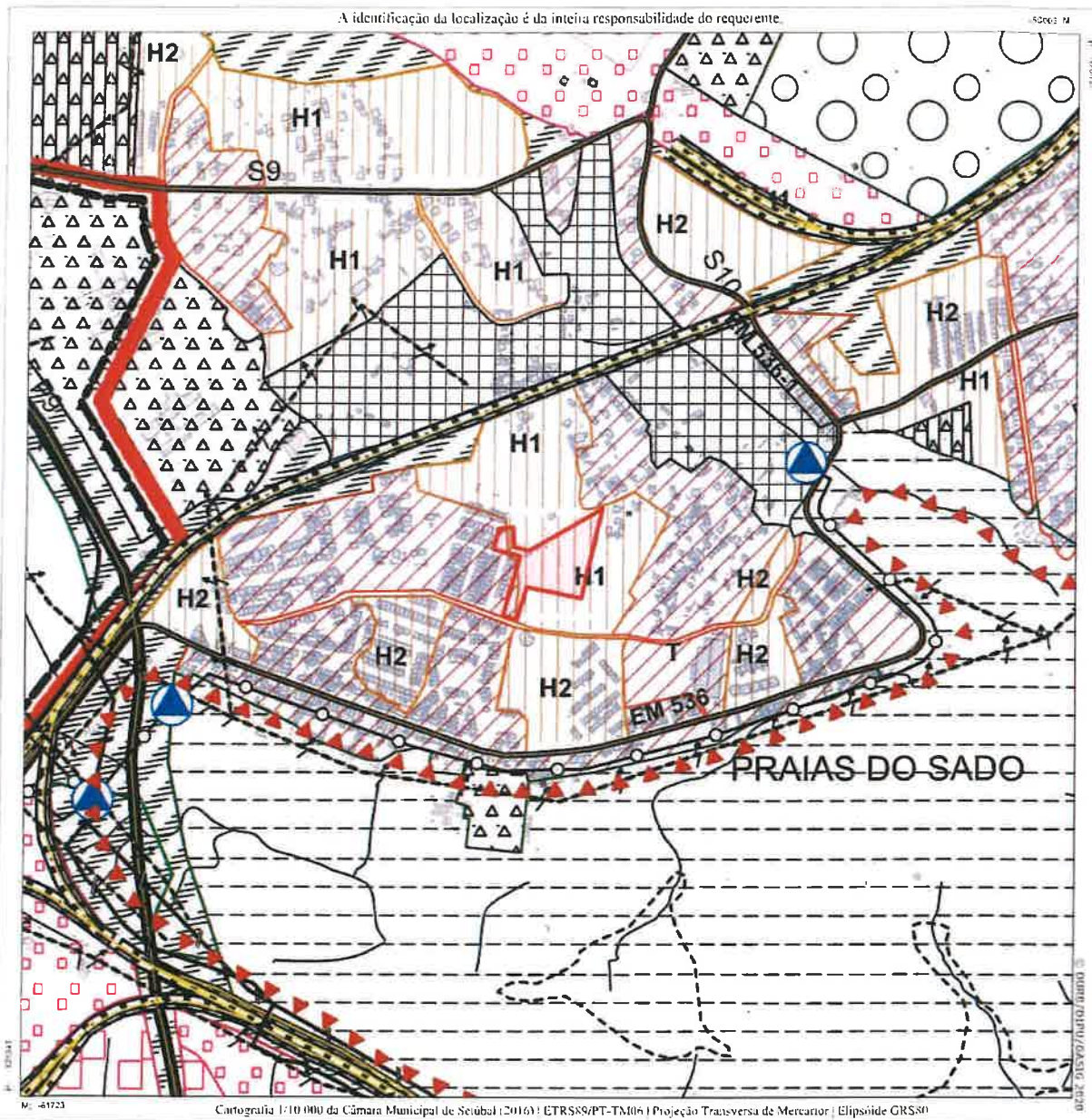
Data de Emissão: 16/07/2021

Freguesia:

Guia n.º:

Assunto:

Funcionário:

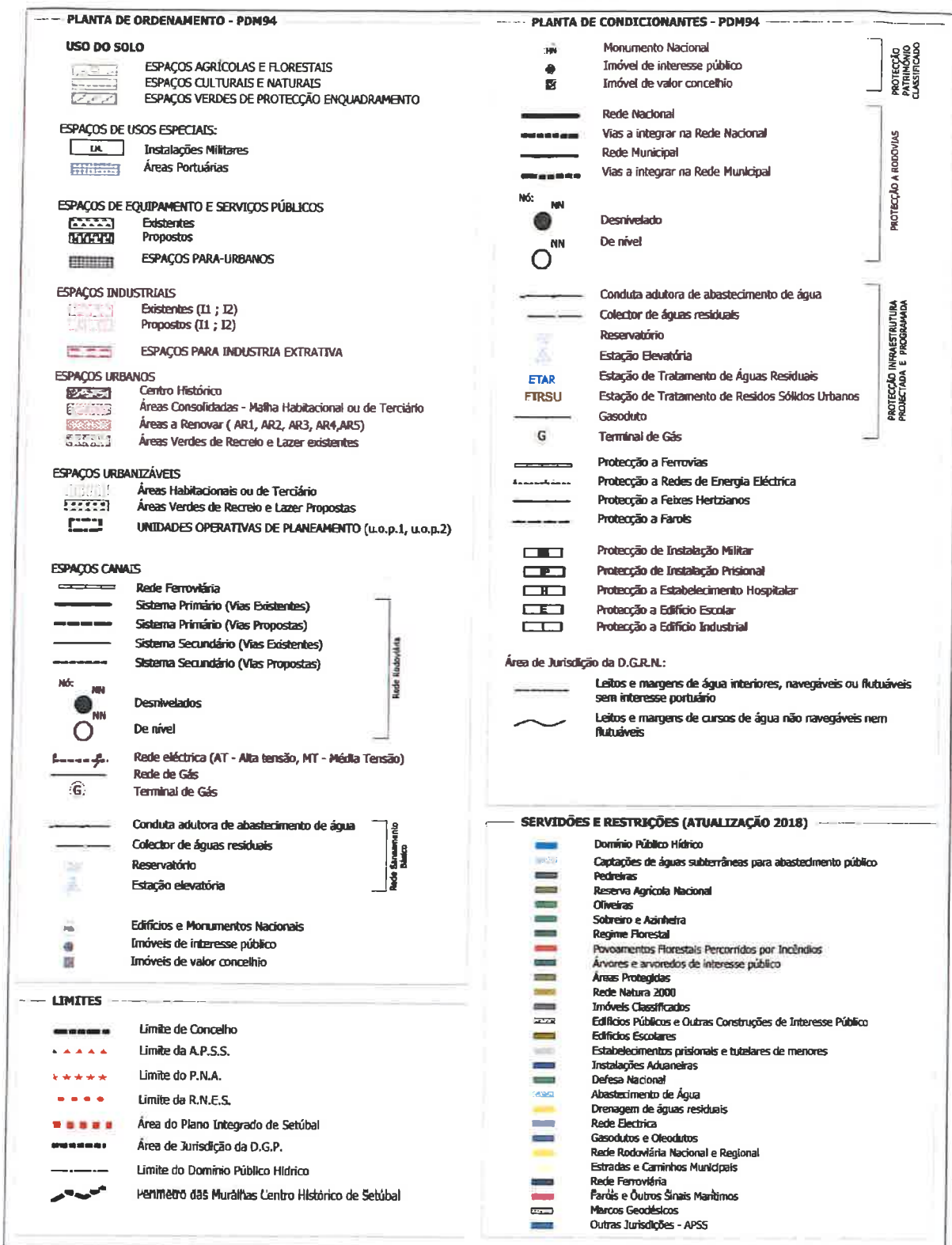


Validade de 1 ano a partir da data de emissão.

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

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large 'M' and 'elt'.



Setúbal

Requerente:

Escala: 1/10000

Local:

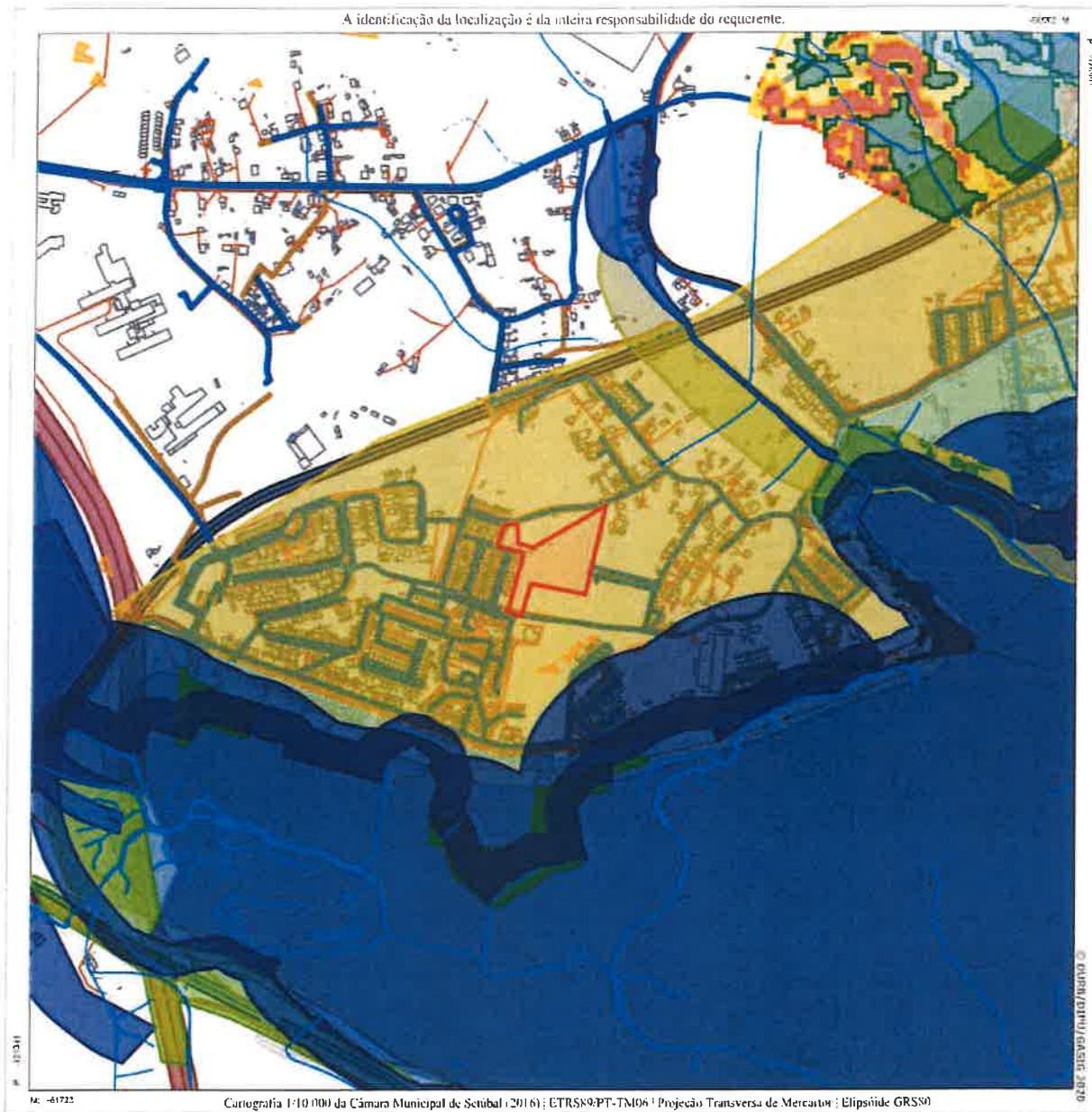
Data de Emissão: 16/07/2021

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

(A presente informação não dispesa a consulta às entidades competentes.)

pe+

PLANTA DE ORDENAMENTO - PDM94	PLANTA DE CONDICIONANTES - PDM94
<p>USO DO SOLO</p> <ul style="list-style-type: none"> ESPAÇOS AGRÍCOLAS E FLORESTAIS ESPAÇOS CULTURAIS E NATURAIS ESPAÇOS VERDES DE PROTECÇÃO ENQUADRAMENTO <p>ESPAÇOS DE USOS ESPECIAIS:</p> <ul style="list-style-type: none"> Instalações Militares Áreas Portuárias <p>ESPAÇOS DE EQUIPAMENTO E SERVIÇOS PÚBLICOS</p> <ul style="list-style-type: none"> Existentes Propostos ESPAÇOS PARA-URBANOS <p>ESPAÇOS INDUSTRIAIS</p> <ul style="list-style-type: none"> Existentes (I1 ; I2) Propostos (I1 ; I2) ESPAÇOS PARA INDÚSTRIA EXTRATIVA <p>ESPAÇOS URBANOS</p> <ul style="list-style-type: none"> Centro Histórico Áreas Consolidadas - Malha Habitacional ou de Terciário Áreas a Renovar (AR1, AR2, AR3, AR4, AR5) Áreas Verdes de Recreio e Lazer existentes <p>ESPAÇOS URBANIZÁVEIS</p> <ul style="list-style-type: none"> Áreas Habitacionais ou de Terciário Áreas Verdes de Recreio e Lazer Propostas UNIDADES OPERATIVAS DE PLANEAMENTO (u.o.p.1, u.o.p.2) <p>ESPAÇOS CANAIS</p> <ul style="list-style-type: none"> Rede Ferroviária Sistema Primário (Vias Existentes) Sistema Primário (Vias Propostas) Sistema Secundário (Vias Existentes) Sistema Secundário (Vias Propostas) <p>Nó:</p> <ul style="list-style-type: none"> Desnívelado De nível <p>Rede eléctrica (AT - Alta tensão, MT - Média Tensão)</p> <ul style="list-style-type: none"> Rede de Gás Terminal de Gás <p>Conduta adutora de abastecimento de água</p> <ul style="list-style-type: none"> Colector de águas residuais Reservatório Estação elevatória <p>Edifícios e Monumentos Nacionais</p> <ul style="list-style-type: none"> Imóveis de interesse público Imóveis de valor concelhio <p>LIMITES</p> <ul style="list-style-type: none"> Limite de Concelho Limite da A.P.S.S. Limite do P.N.A. Limite da R.N.E.S. Área do Plano Integrado de Setúbal Área de Jurisdição da D.G.P. Limite do Domínio Público Hídrico Perímetro das Muralhas Centro Histórico de Setúbal 	<p>Monumento Nacional</p> <ul style="list-style-type: none"> Imóvel de interesse público Imóvel de valor concelhio <p>Rede Nacional</p> <ul style="list-style-type: none"> Vias a integrar na Rede Nacional Rede Municipal Vias a integrar na Rede Municipal <p>Nó:</p> <ul style="list-style-type: none"> Desnívelado De nível <p>Conduta adutora de abastecimento de água</p> <ul style="list-style-type: none"> Colector de águas residuais Reservatório Estação Elevatória Estação de Tratamento de Águas Residuais Estação de Tratamento de Resíduos Sólidos Urbanos Gasoduto Terminal de Gás <p>ETAR</p> <ul style="list-style-type: none"> FTRSU Gasoduto Terminal de Gás <p>Protecção a Ferrovias</p> <ul style="list-style-type: none"> Protecção a Redes de Energia Eléctrica Protecção a Freqüências Hertzianas Protecção a Faróis <p>Protecção de Instalação Militar</p> <ul style="list-style-type: none"> Protecção de Instalação Prisional Protecção a Estabelecimento Hospitalar Protecção a Edifício Escolar Protecção a Edifício Industrial <p>Área de Jurisdição da D.G.R.N.:</p> <ul style="list-style-type: none"> Leitos e margens de água interiores, navegáveis ou flutuáveis sem interesse portuário Leitos e margens de cursos de água não navegáveis nem flutuáveis <p>SERVIDÕES E RESTRIÇÕES (ATUALIZAÇÃO 2018)</p> <ul style="list-style-type: none"> Domínio Público Hídrico Captações de águas subterrâneas para abastecimento público Pedreiras Reserva Agrícola Nacional Oliveiras Sobreiro e Azinheira Regime Florestal Povoamentos Florestais Percorridos por Incêndios Árvores e arvoredos de interesse público Áreas Protegidas Rede Natura 2000 Imóveis Classificados Edifícios Públicos e Outras Construções de Interesse Público Edifícios Escolares Estabelecimentos prisionais e tutelares de menores Instalações Aduaneiras Defesa Nacional Abastecimento de Água Drenagem de águas residuais Rede Eléctrica Gasodutos e Oleodutos Rede Rodoviária Nacional e Regional Estradas e Caminhos Municipais Rede Ferroviária Faróis e Outros Sinais Marítimos Marcos Geodésicos Outras Jurisdições - APSS

© muna/21m/rastr/2020

Ant 73

Requerente:

Escala: 1/10000

Local:

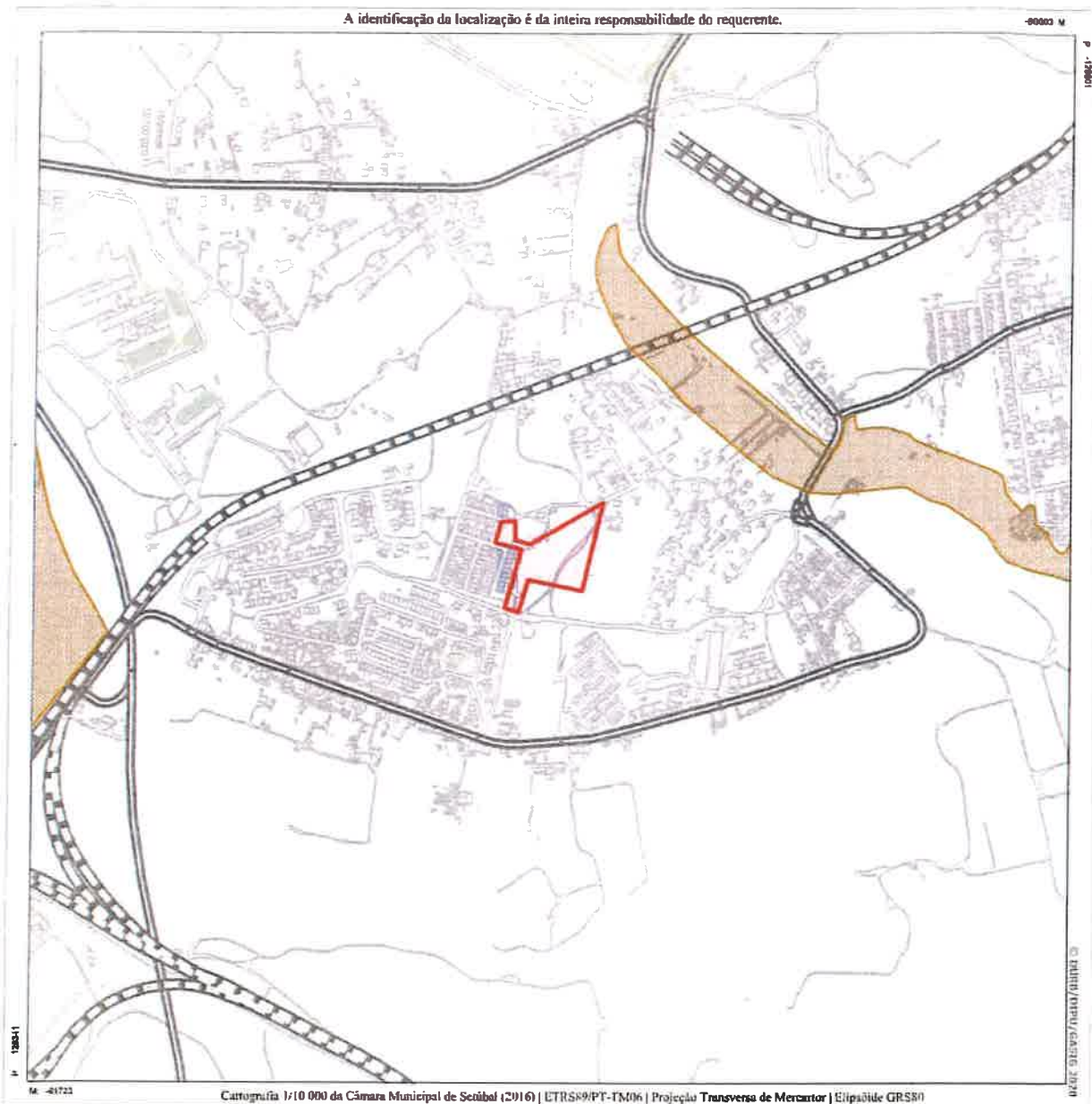
Data de Emissão: 16/07/2021

Freguesia:

Guia n.º:

Assunto:

Funcionário:



RESERVA AGRÍCOLA NACIONAL

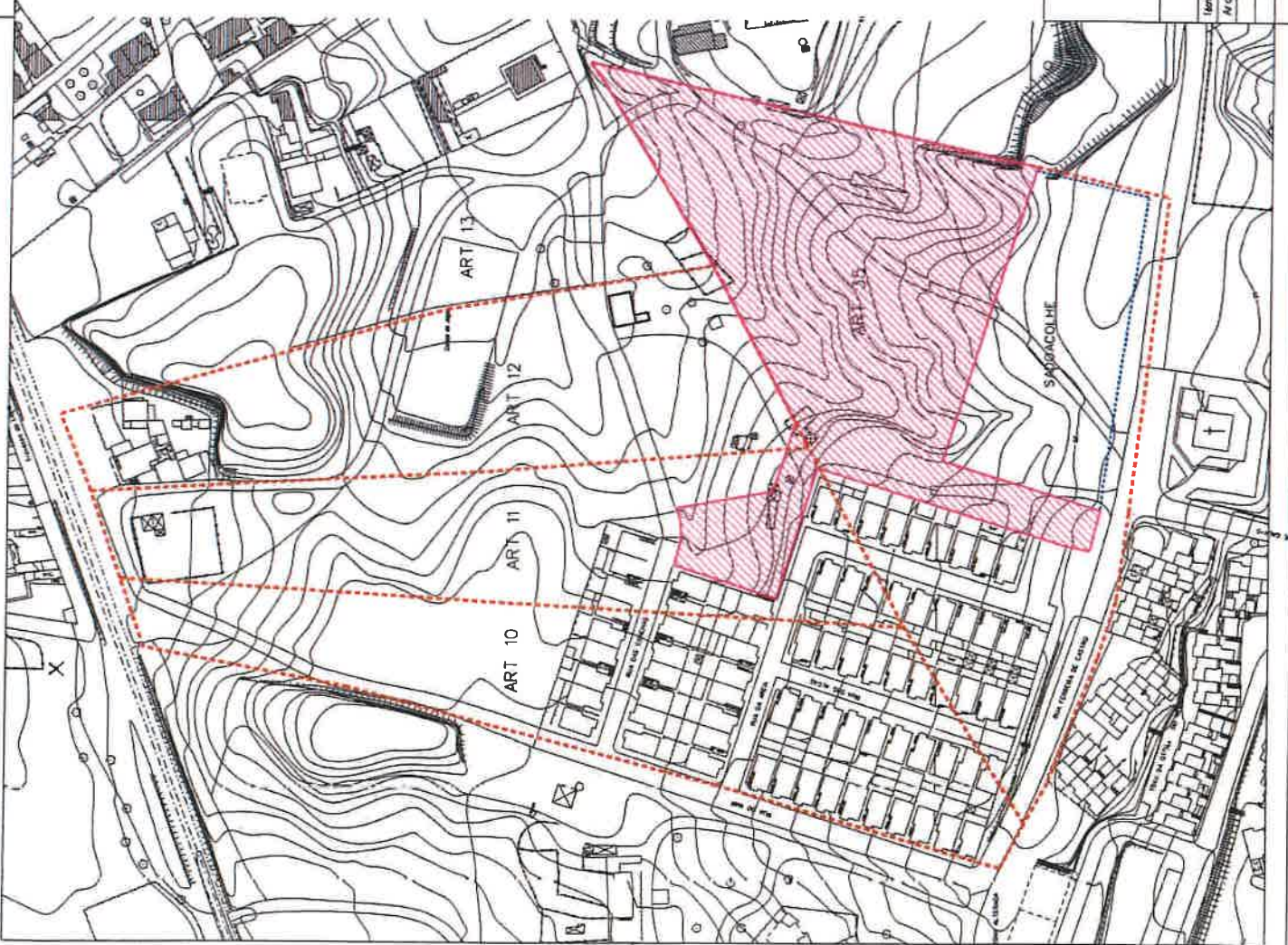
Área Integrada Reserva Agrícola Nacional

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.cmu-setubal.pt

Handwritten signature/initials in blue ink.



Area a Ceder - 13.500,00 m²

23
Port

 GAGEF Gabinete de Gestão Participada Rua LUIZ CARLOS DE CASTRO	Nº. Ar. G. <input type="checkbox"/> Nº. Diss. <input type="checkbox"/>	PROJETO : Plano de Pormenor Pralhas do Sado
	Nº. Ar. G. <input type="checkbox"/> Nº. Diss. <input type="checkbox"/>	LOCAL : Pralhas do Sado
	Nº. Ar. G. <input type="checkbox"/> Nº. Diss. <input type="checkbox"/>	PROJETO : Apoio ao Vitoria Futebol Clube
	Nº. Ar. G. <input type="checkbox"/> Nº. Diss. <input type="checkbox"/>	PROJETO : Planta com delimitação da área a ceder
Nº. Ar. G. <input type="checkbox"/> Nº. Diss. <input type="checkbox"/>	Nº. Ar. G. <input type="checkbox"/> Nº. Diss. <input type="checkbox"/>	Escala : 1/1.500