



MUNICÍPIO DE SETÚBAL
CÂMARA MUNICIPAL

REUNIÃO N.º 15/2021

PROPOSTA N.º 44/2021/DAF/DICONT/SERGEP

Realizada em 11/08/2021

DELIBERAÇÃO N.º 213/2021

ASSUNTO: DESAFETAÇÃO DO DOMÍNIO PÚBLICO MUNICIPAL DE UMA PARCELA DE TERRENO, COM ÁREA DE 83,00 M2, SITA EM RUA DOS PINHEIRINHOS, NA FREGUESIA DE SÃO SEBASTIÃO

Veio a empresa Contrastes Atuais - Imobiliária e Construção, Lda., contribuinte nº 507 947 061, solicitar a aquisição de uma parcela de terreno a desafetar do domínio público municipal, sita na Rua do Pinheirinhos, Setúbal, para complemento do logradouro do prédio confinante, descrito na 2.ª Conservatória do Registo Predial de Setúbal sob o nº 6299, da freguesia de São Sebastião, inscrito na matriz predial urbana, sob os nºs 16370, 13671 e 13672, da mesma freguesia, do qual é proprietário.

Integra o domínio público do Município de Setúbal uma parcela de terreno, com a área de 83,00 m², confinante com o imóvel do requerente, sita em Rua dos Pinheirinhos, confrontado a norte, a sul e a nascente com Domínio Público Municipal, e poente com o prédio supra identificado, da Contrastes Atuais - Imobiliária e Construção, Lda., a qual o requerente pretende adquirir;

Pela Comissão Municipal de Avaliação de Imóveis, foi este imóvel avaliado pelo valor de €34 000,00 (trinta e quatro mil euro), cuja homologação data de 21/07/2021.

Assim, propõe-se:

- Que a Câmara Municipal delibere, nos termos 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, 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 83,00m², que confronta a norte, a sul e a nascente com Domínio Público Municipal, e poente com o prédio da Contrastes Atuais - Imobiliária e Construção, Lda., para integração no domínio privado deste Município, destinado a anexação deste prédio descrito na 2.ª Conservatória do Registo Predial de Setúbal, sob o n.º 6299, da freguesia de freguesia de São Sebastião, e inscrito na matriz predial urbana, sob os nºs 16370, 13671 e 13672, da mesma freguesia, 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

Helena Honreira

O CHEFE DE DIVISÃO

Silva

O DIRECTOR DO DEPARTAMENTO

Silva

O PROPONENTE

António Faria

APROVADA / REJEITADA por : Votos Contra; 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

Silva

O PRESIDENTE DA CÂMARA

António Faria

De : COMISSÃO MUNICIPAL DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

Proc. N.º

Para : Sr.ª Diretora do DURB

Assunto: AVALIAÇÃO DE TERRENO LOCALIZADO NA RUA DOS PINHEIRINHOS

1. DESCRIÇÃO DO PEDIDO E ENQUADRAMENTO

A pedido do DAF/DICONT/SERGEPE, procede-se a avaliação uma parcela de terreno localizada na Rua dos Pinheirinhos pertencente ao Domínio Público Municipal, para complemento do prédio confinante, inscrito na matriz urbana sob os n.ºs 13670, 13671 e 13672 e descrito na Conservatória do Registo Predial de Setúbal sob o n.º 6229, da freguesia de São Sebastião.

2. ELEMENTOS BASE PARA A AVALIAÇÃO

O relatório baseou-se na seguinte documentação facultada:

- Planta Localização;
- Extrato da Planta de Ordenamento - PDM;
- Certidão de Teor;
- Estudo de Ocupação Urbana.

3. CARACTERÍSTICAS

3.1. Da Localização

O bem em análise localiza-se na Rua dos Pinheirinhos, na freguesia de São Sebastião, acerca de 1 km do Centro Histórico da cidade de Setúbal.

A envolvente direta é caracterizada pela predominância de edifícios plurifamiliares, de cêrceas variadas, com algum comércio ao nível dos pisos térreos e por um conjunto de equipamentos na envolvente próxima, designadamente: Hospital, Loja do Cidadão, Escolas, entre outros.

O local é bem servido por transportes públicos e boas acessibilidades viárias.



Planta de localização - Imagem aérea Google Earth

3.2. Do Bem em Avaliação

O bem em avaliação trata-se de uma parcela de terreno urbana, de configuração aproximadamente retangular, com 83,00 m² de área total, pertencente ao Domínio Público Municipal.

Segundo Estudo de renovação urbana de terrenos situados entre a Azinhaga Nova Sintra e a Rua dos Pinheirinhos, é viável a construção de um edifício de habitação coletiva, com 3 pisos acima do solo e um piso recuado, com a S.T.P. igual a 306,00 m².

3.3. Registo de Imagens



Imagens do estado atual – Google Earth

me
Bo

4. METODOLOGIA E CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

4.1. Método

Na determinação, à data atual dos Valores do bem em análise, utilizou-se o **Método Comparativo** de Mercado, que 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 físicas e funcionais, cuja localização se insira numa mesma área do mercado imobiliário.

O Método traduz a fixação do valor de avaliação pela determinação dos valores médios de mercado na zona em questão. A aplicação do método comparativo na sua forma mais evoluída utiliza as técnicas de homogeneização e de análise estatística. Trata-se de recolher um número significativo de amostras/comparáveis no mercado, proceder ao seu tratamento de modo a poderem ser comparáveis.

Em resumo, de acordo com a visita feita ao local e com as características da zona e do bem a avaliar, são então feitos os devidos ajustamentos, tendo em consideração diferenças entre os comparáveis, como as áreas, localização, níveis de qualidade, idade, entre outros, de modo a obter o montante que melhor traduz o valor real do imóvel.

4.2. Valores de Avaliação Indicados

No presente relatório serão indicados os seguintes valores:

Valor de Mercado

Define-se Valor de Mercado como sendo a estimativa do montante mais provável, em termos quantitativos, pelo qual, à data da avaliação, o imóvel poderá ser transacionado entre um vendedor e um comprador decididos, num mercado livre, aberto, concorrencial e após uma exposição adequada. Pressupõe que ambas as partes são conhecedoras de todos os aspetos relevantes sobre o imóvel em questão, que atuam de livre vontade e manifestam a prudência necessária que um negócio deste género obriga.

Valor de Venda Imediata

O valor de venda imediata adotado resulta da classificação de Rating atribuída ao imóvel, estando assim diretamente relacionado com a **Localização** do imóvel, relação **Procura/Oferta e Tipologia /Ocupação versus Mercado Alvo**.

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 foram consideradas como corretas e idóneas.

As áreas consideradas para efeitos de avaliação, foram obtidas na caderneta predial urbana.

Considerou-se que não existem quaisquer ónus ou encargos sobre os bens em análise.

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.

6. Prospeção do Mercado de Terrenos

| Área Terreno (At) m ² | Valor Oferta (Vo) € | Descrição | A. Bruta Construção | | nº Fogos | | Iv (Vo/At) €/m ² |
|----------------------------------|---------------------|---|---------------------|------------------|----------|--------|-----------------------------|
| | | | ABC m ² | €/m ² | Nº Fgs | €/Fg | €/m ² |
| 257,0 | 235 000 | Aranguês - S. Sebastião, Setúbal. | 771 | 305 | 6 | 39 167 | 914,4 |
| 247,0 | 250 000 | Quinta do Paraíso - União das freguesias de Setúbal | 1102 | 227 | 10 | 25 000 | 1 012,1 |
| 170,0 | 160 000 | Pinheirinhos - S. Sebastião, Setúbal | 852 | 188 | 6 | 26 667 | 941,2 |
| 197,0 | 160 000 | Pinheirinhos - S. Sebastião, Setúbal | 788 | 203 | 8 | 20 000 | 812,2 |
| 623,0 | 450 000 | Bairro do Liceu - União das Freguesias de Setúbal | 2366 | 190 | 18 | 25 000 | 722,3 |

| Factores de Homogeneização (II) | | | | | | | Iv ⁽¹⁾ | ABC ⁽²⁾ | €/Fg ⁽³⁾ | Vv ⁽⁴⁾ |
|---------------------------------|----------|------|----------|-----|-------|-----|------------------------|------------------------|---------------------|-------------------|
| Listing | Local | (I) | Área | (a) | Outro | (o) | Homog €/m ² | Homog €/m ² | € | Homog € |
| 0,90 | Lig Sup | 0,95 | Superior | 1,1 | | 1 | 860 | 725 | 36 836 | 221 018 |
| 0,90 | Mto Sup | 0,8 | Superior | 1,1 | | 1 | 802 | 873 | 19 800 | 198 000 |
| 0,90 | Similar | 1 | Superior | 1,1 | | 1 | 932 | 843 | 26 400 | 158 400 |
| 0,90 | Similar | 1 | Superior | 1,1 | | 1 | 804 | 780 | 19 800 | 158 400 |
| 0,90 | Superior | 0,9 | Mto Sup | 1,2 | | 1 | 702 | 2 300 | 24 300 | 437 400 |

Da pesquisa efetuada, encontraram-se 5 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. Tendo-se estimado para a Área de Terreno um índice de 820, sendo que o Índice de Venda Máximo apurado é de 932 €/m², o Índice de Venda Mínimo de 702 €/m² e o Índice de Venda Médio é de 820 €/m².

7. CÁLCULO DE AVALIAÇÃO

| Área (m2) | Valor Unitário (€/m2) | P.V.T. (€) |
|--------------|--------------------------|------------------|
| 83 | 820 | 68.060,00 |
| Total | | 68.000,00 |

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 68.000,00€ (sessenta e oito mil 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 %.

Deverá ficar registado ónus a favor do município de obrigatoriedade de concretização de construção de edifício de habitação multifamiliar, sendo estabelecido prazos de 2 anos para apresentação de pedido de licenciamento da construção e de 5 anos para apresentação de alvará de utilização.

Passado este prazo, o município poderá requerer a reversão do prédio objeto de avaliação com todas as obras e benfeitorias nele realizadas, sem que tenha direito a qualquer indemnização

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. (€) |
|--------------------------------------|--------------------|--------------------|
| 68.000,00 | x 50 | 34.000,00 |
| Presumível Valor de Transação | | 34.000,00 € |

(Trinta e quatro mil euros).

Homologado

21 / 07 / 21

M.ª Dores Meira
A Presidente da Câmara
M.ª Dores Meira

NOTA INTERNA

N.º: 12/2021

Data: 16/07/2021

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

Setúbal 16 de julho de 2021

A Comissão de Avaliação


Arq. Joaquim Branco


Arq. Ana Pinto


Arq. Clemente Rodrigues

João Calunço

Concordo c/ o proposto
nomeadamente c/ o registo
do onus a favor do município
nos termos propostos.



A Sr. Presidente
p/ homologaç.

