

B) 8.
GAR
DAF
DICON.
SERGEP
SAGEP

ANEXO AO PONTO IV-8.
DOCUMENTO N.º 19

Fls. 1



MUNICÍPIO DE SETÚBAL
CÂMARA MUNICIPAL

REUNIÃO N.º 15/2021

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

Realizada em 11/09/2021

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 n.º 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 n.º 6299, da freguesia de São Sebastião, inscrito na matriz predial urbana, sob os n.ºs 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 n.ºs 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 Moreira

O CHEFE DE DIVISÃO

Silva

O DIRECTOR DO DEPARTAMENTO

Silva

O PROPONENTE

Alfonso

APROVADA / REJEITADA por: Votos Contra; Abstenções; 30 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

Alfonso



NOTA INTERNA

N.º: 12/2021

Data: 16/07/2021

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.

NOTA INTERNA

N.º: 12/2021

Data: 16/07/2021



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



NOTA INTERNA

N.º: 12/2021

Data: 16/07/2021

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.

Handwritten signature or initials in blue ink, possibly 'R. Cent' and 'Alo'.

NOTA INTERNA..

N.º: 12/2021

Data: 16/07/2021

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 cademeta 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. 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	
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.



NOTA INTERNA

N.º: 12/2021

Data: 16/07/2021

7. CÁLCULO DE AVALIAÇÃO

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

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).

758



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

Joaquim Branco
Arq. Joaquim Branco

Ana Pinto
Arq. Ana Pinto

Clemente Rodrigues
Arq. Clemente Rodrigues

Terminado o processo
concordo com o proposto
manuscrito e o registro
do onus a favor do município
nos termos propostos.

Lablaup.

A Sr. Presidente
Homologar.

Handwritten signature or initials in blue ink.

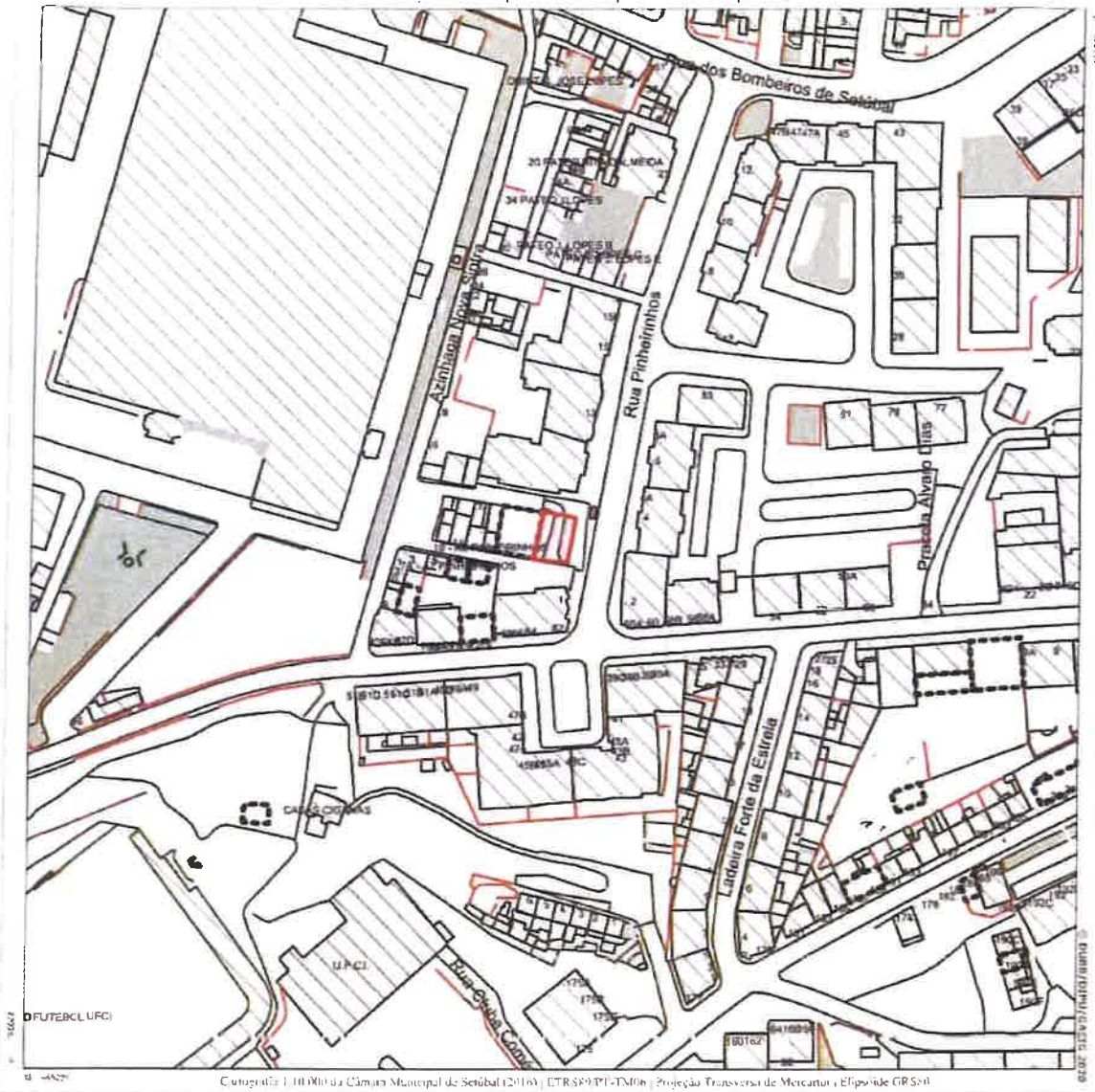


PLANTA DE LOCALIZAÇÃO

Requerente:
Local:
Freguesia:
Assunto:

Escala: 2000
Data de Emissão: 16/07/2021
Guia n.º:
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

Handwritten signature and initials in blue ink, including the text 'www.cmsetubal.pt'.



CERTIDÃO

PAULO JORGE SIMÕES HORTÊNSIO, DIRETOR DO DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO GERAL E FINANÇAS: -----

CERTIFICO, nos termos do artigo oitenta e três, número três, do Código do Procedimento Administrativo, aprovado pelo Decreto-Lei número quatro barra dois mil e quinze, de sete de janeiro, que a presente fotocópia, constituída por nove folhas simples, está conforme o respetivo original, que se encontra arquivado no Gabinete de Apoio aos Órgãos Municipais.-----

Vai por mim assinada e autenticada com o selo branco em uso na Câmara Municipal de Setúbal. Setúbal, aos três dias do mês de setembro do ano de dois mil e vinte e um.-----

-----O DIRETOR DO DEPARTAMENTO-----

(Delegação de Competências – Despacho n.º 203/17/GAP, de 24/10/2017)

Não são devidos emolumentos
por se destinar a fins oficiais



ATA DA SESSÃO DE 10/09/2021

Número: 107/2021

Data: 13-08-2021

MUNICÍPIO DE SETÚBAL
Câmara Municipal

EDITAL

MARIA DAS DORES MARQUES BANHEIRO MEIRA, PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL DO CONCELHO DE SETÚBAL: -----

--- **FAZ PÚBLICO QUE**, por deliberação desta Câmara Municipal de 11 de agosto de 2021, o Município, pretende, desafetar do domínio público, uma parcela de terreno com a área de 83 m², que confronta de Norte, Sul e Nascente com Domínio Público Municipal, de Poente com prédio da Contrastest Atuais – Imobiliária e Construção, Lda, para integrar no domínio privado Municipal. -----

----- Assim, e a fim de ser tomada deliberação definitiva sobre o assunto, convidam-se os eventuais interessados a apresentar, dentro do prazo de 20 dias a contar da data da afixação deste edital, quaisquer objeções à deliberação tomada, que deverão ser formuladas por escrito e entregues na Secção de Gestão Documental, nas horas normais de expediente. -----

----- E para constar, se mandou lavrar o presente Edital e outros de igual teor que vão ser afixados nos lugares públicos do costume e publicitados num jornal nacional e num jornal local. -----

A PRESIDENTE DA CÂMARA,
M. Dora Meira
Maria das Dores Meira

CERTIDÃO DE AFIXAÇÃO

Nídia de Fátima de Oliveira Batista Guerreiro, Coordenadora Técnica da Secção de Atendimento e Gestão Documental da Câmara Municipal de Setúbal, certifica que nesta data procedeu à afixação do presente edital nº 107/2021, no átrio dos Paços do Concelho e nos lugares públicos do costume.

Por ser verdade, passei a presente certidão que dato e assino.

Paços do Concelho de Setúbal, 13 de agosto de 2021.

A Coordenadora Técnica,



Nídia de Fátima Guerreiro

**NOTA DE SERVIÇO**N.º : 11800 / 21
02.03.01.

Data: 2021/09/03

Proc. N.º 33782/21

De : DAF/DICONT/SERGE P

Para : DAF

Assunto : **PROPOSTA A SUBMETER À ASSEMBLEIA MUNICIPAL - PROPOSTA
44/2021/DAF/DICONT/SERGE P**

Na sequência da aprovação da Proposta 44/2021/DAF/DICONT/SERGE P, em reunião ordinária de câmara de 11/08/2021, referente à desafetação do domínio público municipal de uma parcela de terreno, com a área de 83 m², sita na Rua dos Pinheirinhos, em Setúbal, para efeito de audiência prévia de eventual oposição, legítima e devidamente fundamentada de interessados, procedeu-se à afixação legal do Edital 107/2021, de 13/08/2021.

Decorrido o respetivo prazo legal de afixação do edital, de acordo com a informação prestada pela Secção de Atendimento e Gestão Documental, não deu entrada naquela secção qualquer reclamação / sugestão.

Por conseguinte, deverá a mencionada proposta ser submetida a deliberação da Assembleia Municipal, na sua próxima sessão ordinária.

O TÉCNICO SUPERIOR,

(SUZETE CONCEICAO DA SILVA ATAFONA VALIDO)