

B128.  
GAP  
DAF  
DICON  
SERGEP  
DURB  
DIPU



MUNICÍPIO DE SETÚBAL  
CÂMARA MUNICIPAL

REUNIÃO N.º 09/2021 PROPOSTA N.º 85A/2021/DAF/DICONT/SERGEP

Realizada em 15/12/2021 DELIBERAÇÃO N.º 239A/2021

**ASSUNTO: ALIENAÇÃO DE PARCELA DE TERRENO, SITA NA RUA NOSSA SENHORA DA BOA VIAGEM, UNIÃO DE FREGUESIAS DE SETÚBAL**

No âmbito do Processo de Obras nº 285/20, através do requerimento sob registo 19462, de 03/08/2020, veio a cabeça de casal de herança, na qualidade de herdeira da habitação sita na Rua Nossa Senhora da Boa Viagem, n.º 14 - Bairro dos Pescadores, em Setúbal, descrita na 1.ª Conservatória do Registo Predial de Setúbal, sob o n.º 1113-A, da freguesia de Nossa Senhora da Anunciada, e inscrita na matriz predial urbana, sob o artigo 3042-A, da União de Freguesias de Setúbal, solicitar a aquisição de uma parcela de terreno do domínio privado municipal, confinante com o seu prédio, com a área de 230,00m<sup>2</sup>, que há muito ocupa como logradouro.

Considerando que,

A parcela de terreno, com a área de 230,00m<sup>2</sup>, propriedade deste Município, faz parte integrante da área remanescente do Bairro dos Pescadores, descrita na 1.ª Conservatória do Registo Predial de Setúbal, sob o n.º 2943, da freguesia de Nossa Senhora da Anunciada, e inscrita na matriz predial urbana, sob o artigo 6414, da União de Freguesias de Setúbal, que confronta de norte com Domínio Público Municipal, de sul com Domínio Público Municipal e com o n.º 14 da Rua Nossa Senhora da Boa Viagem, de nascente com Domínio Público Municipal e de poente com Domínio Público Municipal, atualmente se encontra ocupada pela requerente.

Para atender à pretensão da requerente, é necessário desanexar a referida parcela de terreno do prédio municipal supra identificado, para anexar ao prédio da requerente, descrito no primeiro parágrafo.

Por forma a dar provimento à pretensão da requerente, veio ainda o proprietário da fração B do descrito na 1.ª Conservatória do Registo Predial de Setúbal, sob o n.º 1113-B, juntar ao mencionado processo autorização para proceder à pretendida alteração e ampliação à fração A, para posterior alteração constituição da propriedade horizontal.

De acordo com informação prestada pela DURB/DIPU, em 17/09/2020, analisada a pretensão, o seu enquadramento nos instrumentos de gestão territorial em vigor, nomeadamente em sede do Plano Diretor Municipal de Setúbal, no que respeita à planta de classificação e qualificação do solo e no estudo urbano do Bairro dos Pescadores, não existe inconveniente na alienação da parcela de terreno para efeitos de logradouro.

Pela Comissão Municipal de Avaliação de Imóveis, foi elaborado relatório de avaliação, datado de 30/12/2020, a qual atribuiu a este imóvel o valor de €16 364,50 (dezasseis mil trezentos e sessenta e quatro Euro e cinquenta cêntimos).

Assim, propõe-se que a Câmara Municipal delibere, nos termos das disposições da alínea g) do n.º 1 do artigo 33º, da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, alienar a parcela de terreno, com a área de 230,00m<sup>2</sup>, sita na Rua Nossa Senhora da Boa Viagem, Bairro dos Pescadores, inscrita na matriz predial urbana, sob o artigo P7273, da União de Freguesias de Setúbal, a desanexar do prédio descrito na 1.ª Conservatória do Registo Predial de Setúbal, sob o n.º 2943, da freguesia de Nossa Senhora da Anunciada, à requerente, titular do Processo de Obras nº 285/20, pelo valor de **€16 364,50 (dezasseis mil trezentos e sessenta e quatro Euro e cinquenta cêntimos)**, para complemento do prédio, sito na Rua Nossa Senhora da Boa Viagem, n.º 14, descrito na 1.ª Conservatória do Registo Predial de Setúbal, sob o n.º 1113-A, da freguesia de Nossa Sr.ª da Anunciada, e inscrito na matriz predial urbana, sob o artigo 3042-A, da União de Freguesias de Setúbal.

Mais se propõe que a parte da ata respeitante a esta deliberação seja aprovada em minuta, para efeito do dispositivo nos n.ºs 3 e 4 do artigo 57º da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro

O TÉCNICO

O CHEFE DE DIVISÃO

O DIRECTOR DO DEPARTAMENTO

O PROPONENTE

APROVADA / REJEITADA por :            Votos Contra;            Abstencões; 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 ATA

O PRESIDENTE DA CÂMARA

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

Para: **Sr.ª Directora do DURB**

Assunto: **AQUISIÇÃO DE PARCELA DE TERRENO SITO NA RUA NOSSA SENHORA DA BOA VIAGEM, 14 – BAIRRO DOS PESCADORES DA UNIÃO DAS FREGUESIAS DE SETÚBAL**

## 1. DESCRIÇÃO DO PEDIDO E ENQUADRAMENTO

Veio o Sr.ª Rosa da Ascensão Rebelo Biscaia Fernandes dos Santos na qualidade de proprietária/herdeira (Cabeça de Casal da Herança de José Maria de Oliveira Biscaia) do prédio urbano sito na Rua Nossa Senhora da Boa Viagem, nº 14 – Bairro dos Pescadores em Setúbal, solicitar a aquisição de uma parcela de terreno de domínio privado municipal confinante com a sua propriedade, com a área de 230,00 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 complemento da sua propriedade.

## 2. CARACTERÍSTICAS

### 2.1. Do Bem em Avaliação

O bem em avaliação trata-se de uma parcela de terreno, com a área de 230,00 m2, afeta à área remanescente do Bairro dos Pescadores, que atualmente se encontra ocupada pela 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 – 115,00 m2

Área Bruta Privativa – 115,00 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 Nossa Senhora da Boa Viagem, nº 14 – Bairro dos Pescadores.



**NOTA INTERNA**

N.º: **38/2020**

Data: **30/12/2020**



Planta de localização - Imagem aérea Google Earth

**3. REGISTO FOTOGRÁFICO**



#### 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. A área considerada para efeitos de avaliação, está representada em planta topográfica fornecida pela requerente.

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 (At) m <sup>2</sup>	Valor Oferta (Vo) €	Descrição	n.º Fogos		lv (Vo/At) €/m <sup>2</sup>
			N.º Fgs	€/Fg	€/m <sup>2</sup>
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

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 a o objeto em análise um **Valor de Venda de 142,30 €/m<sup>2</sup>**.

### 7. CÁLCULO

Área (m <sup>2</sup> )	Valor Unitário (€/m <sup>2</sup> )	P.V.T. (€)
230,00 m <sup>2</sup>	142,30	32.729,00

### 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 dezembro de 2020 é de 32.729,00 € (dezasseis mil trezentos e sessenta e quatro euros e cinquenta cêntimos).

**NOTA INTERNA**

N.º: **38/2020**

Data: **30/12/2020**

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. (€)
32.729,00	x	50		16.364,50

**Presumível Valor de Transação**

**16.364,50 €**

**(Dezasseis mil trezentos e sessenta e quatro euros e cinquenta cêntimos)**

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

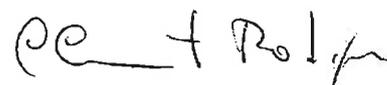
Setúbal 30 de dezembro de 2020

A Comissão de Avaliação



Arq. Joaquim Branco

Eng. Jorge Barros



Arq. Clemente Rodrigues

*Handwritten signature*

2020,DAF,E,B9,19462, 03-08-2020

-126380  
-67120

Quadro de Areas:

Area da Parcela	154,00 m <sup>2</sup>
Area Coberta	98,00 m <sup>2</sup>
Area Descoberta	56,00 m <sup>2</sup>
Area Coberta da Fração A	49,00 m <sup>2</sup>
Area Descoberta da Fração A	28,00 m <sup>2</sup>
Area Coberta da Fração B	49,00 m <sup>2</sup>
Area Descoberta da Fração B	28,00 m <sup>2</sup>

 Area a adquirir ao municipio - 230,00 m<sup>2</sup>

PROJECTO DE ARQUITECTURA

REALIZANTE Rosa da Ascensão Rebelo Biscaia Fernandes  
dos Santos, Cabeça de Casal da Herança de  
José Maria de Oliveira Biscaia

LOCAL Rua Nossa Senhora da Boa Viagem, 14 - Setúbal

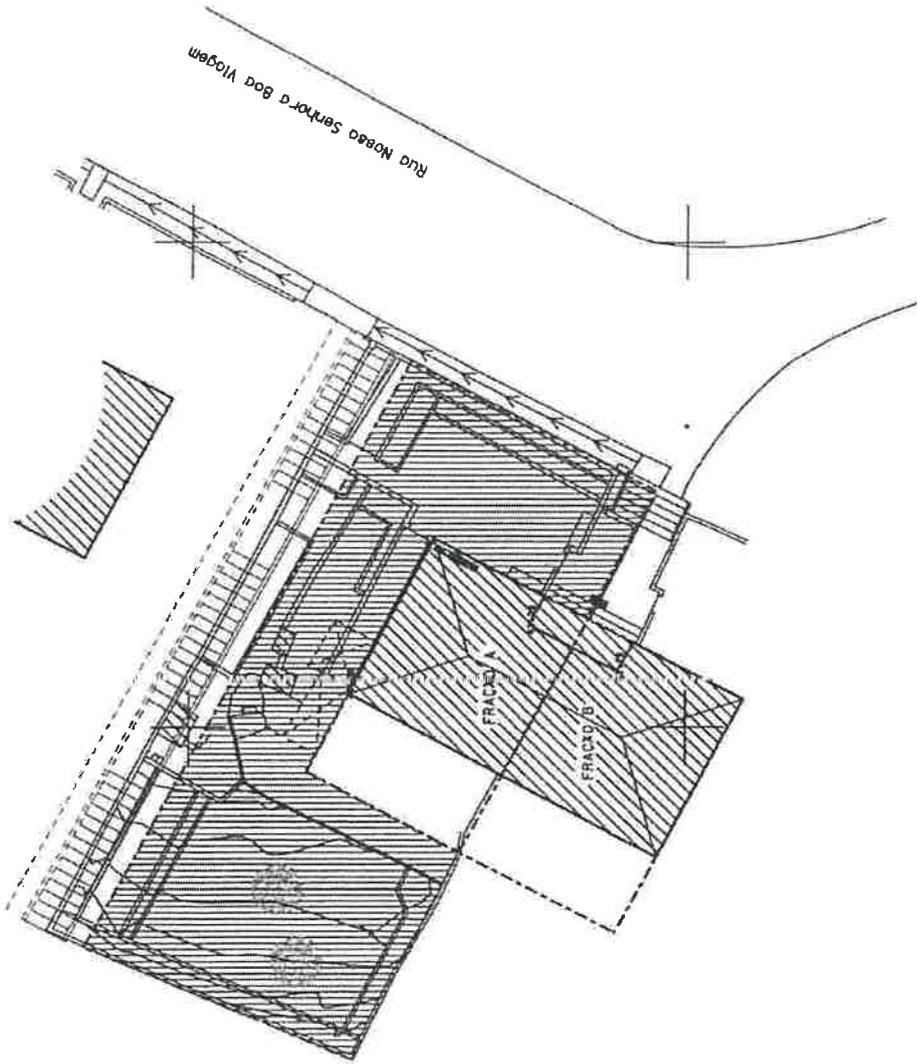
ESTUDO Fase Licença Administrativa

TITULO DELIMITAÇÃO DE PARCELA DE TERRENO  
A ADQUIRIR AO MUNICIPIO

DATA Junho 2020  
ESCALA

1 / 200

Tentado Arq. Lda de André Gama, C.A. 13807 verificado



-126380  
-67180

-126420  
-67180

- origem das coordenadas no ponto central
- sistema de coordenadas PT-TM06/ ETRS89
- origem das altitudes no marégrafo de cascais

*Handwritten initials 'rs' and 'pe'*