

B/42.  
GAP  
DAF  
DICONT  
SERGEP  
JURB



MUNICÍPIO DE SETÚBAL  
CÂMARA MUNICIPAL

REUNIÃO N.º

1/2022

PROPOSTA

N.º 40/2022/DAF/DICONT/SERGEP

Realizada em

05/01/2022

DELIBERAÇÃO N.º

41/2022

**ASSUNTO: ALIENAÇÃO DE PARCELA DE TERRENO, SITA NA RUA FREI PEDRO LAGARTO, UNIÃO DE FREGUESIAS DE SETÚBAL**

No âmbito de processo de legalização de obras de alteração a edifício, veio o proprietário do prédio urbano, sito na Rua Frei Pedro Lagarto, 2A, em Setúbal, descrita na 1.ª Conservatória do Registo Predial de Setúbal, sob o n.º 199, da freguesia de N.ª Sr.ª da Anunciada, e inscrita na matriz predial urbana, sob o artigo 2703, da União de Freguesias de Setúbal, solicitar a aquisição de uma parcela de terreno, com a área de 65,70m<sup>2</sup>, então pertencente ao domínio público municipal, para complemento do seu prédio.

Considerando que,

Por forma a poder dar início ao processo de desafetação do domínio público da mesma parcela de terreno, pela Comissão Municipal de Avaliação de Imóveis, foi elaborado relatório de avaliação, homologado em 15/06/2020, tendo sido atribuído a este imóvel o valor de €5584,50, sendo que sobre o mesmo se obteve a concordância do requerente, como correspondência ao valor de aquisição;

Por conseguinte, a parcela de terreno, ora do domínio privado municipal, com área de 65,70m<sup>2</sup>, ficou descrita na 1.ª Conservatória do Registo Predial de Setúbal, sob o n.º 3866, da freguesia de N.ª Sr.ª da Anunciada, e inscrita na matriz predial urbana, sob o artigo P7268, da União de Freguesias de Setúbal, e encontra-se atualmente ocupada pelo requerente, como logradouro.

Assim, propõe-se que a Câmara Municipal delibere, nos termos do disposto na alínea g) do n.º 1 do artigo 33º, do Anexo à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, alienar a parcela de terreno, com a área de 65,70m<sup>2</sup>, sita na Rua Frei Pedro Lagarto, inscrita na matriz predial urbana, sob o artigo P7268, da União de Freguesias de Setúbal, pelo valor de **€5584,50 (cinco mil quinhentos e oitenta e quatro Euro e cinquenta cêntimos)**, ao requerente, para complemento do seu prédio identificado supra.

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:

2

Abstenções:

9

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

*temei complemento  
A Sr. Presidente p/homologação.  
MCMU. 5/6/2020*

**NOTA INTERNA**

N.º: **17/2020**

Data: **28/05/2020**

Proc. Nº 398/19

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

Para : **Sr.ª Directora do DURB**

Assunto: **AQUISIÇÃO DE PARCELA DE TERRENO CONTIGUA AO EDIFÍCIO SITO NA RUA FREI PEDRO LAGARTO, Nº 2 A, EM SETUBAL**

## 1. DESCRIÇÃO DO PEDIDO E ENQUADRAMENTO

Na sequência do Processo de Obras nº 398/19, referente à legalização de alterações efetuadas num edifício licenciado pelo Processo de Obras nº 149/59, o Sr. Vitor Gonçalo Ferreira Quaresma, veio na qualidade de proprietário do prédio urbano sito na Rua Frei Pedro Lagarto, nº 2A, em Setúbal, com alvará de utilização nº 1489 e 1490 de 14/09/1961, solicitar a aquisição de uma parcela de terreno de domínio público municipal, com a área total de 65,70 m<sup>2</sup>, para complemento de logradouro.

O prédio em causa, encontra-se descrito na 1ª Conservatória do Registo Predial de Setúbal, sob o nº 199 e inscrito na matriz predial urbana sob o nº 2703, da União das Freguesias de Setúbal (antiga Anunciada) com a área de 148,50 m<sup>2</sup>. A área delimitada da parcela na planta de implantação é de 163,00 m<sup>2</sup>, havendo uma diferença de 14,50 m<sup>2</sup> para a área registada. É também ocupada uma área de 51,20 m<sup>2</sup> com uso de logradouro a nascente da parcela, perfazendo o total de 65,70 m<sup>2</sup> de espaço do domínio público municipal, ocupado pelo requerente.

Nesse âmbito, foi solicitada à Comissão Municipal de Avaliação do Imóveis, a avaliação da parcela de terreno municipal que o requerente pretende adquirir para complementar a sua parcela de terreno, que ocupa desde a data da construção da sua habitação (1961).

## 2. CARACTERÍSTICAS

### 2.1. Do Bem em Avaliação

O bem em avaliação trata-se de uma parcela de terreno da União das Freguesias de Setúbal (antiga freguesia da Anunciada), com a área de 65,70 m<sup>2</sup> 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 – 32,85 m<sup>2</sup>

Área Bruta Privativa – 32,85 m<sup>2</sup>;

N.º 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 (e com a propriedade do requerente), Bairro do Viso em Setúbal.



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. As áreas consideradas para efeitos de avaliação, através de medição efetuada no local. 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 <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	<b>62 000</b>	Est. Dos Ciprestes - União das freg. Setúbal	1	<b>62 000</b>	129,2
245,0	<b>47 000</b>	São Sebastião, Setúbal	1	<b>47 000</b>	191,8
472,0	<b>50 000</b>	Bairro da Terroa - São Sebastião, Setúbal	1	<b>50 000</b>	105,9
224,0	<b>59 000</b>	Est. Machadas - União das freg. Setúbal	1	<b>59 000</b>	263,4

Fatores de Homogeneização (II)							lv <sup>(1)</sup>	€/Fg <sup>(2)</sup>	Vv <sup>(4)</sup>
Listing	Local	(l)	Área	(a)	Outro	(o)	Homog €/m <sup>2</sup>	€	Homog €
0,90	Superior	0,9	Mto Sup	1,2		1	126	60 264	60 264
0,90	Similar	1	Similar	1		1	173	42 300	42 300
0,90	Similar	1	Mto Sup	1,2		1	114	54 000	54 000
0,90	Superior	0,9	Similar	1		1	213	47 790	47 790

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 **Índice de Venda de 170 €/m<sup>2</sup>**, sendo que o Índice de Venda Máximo apurado é de 213 €/m<sup>2</sup> e o Índice de Venda Mínimo é de 114 €/m<sup>2</sup>.

15/06/2020

*M.ª Dorés Meira*

A Presidente  
M.ª Dorés Meira

N.º: 17/2020

Data: 28/05/2020

### 7. CÁLCULO

Área (m <sup>2</sup> )	Valor Unitário (€/m <sup>2</sup> )	P.V.T. (€)
65,70	170	11.169,00

### 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 maio de 2020 é de **11.169,00 €** (Onze mil cento e sessenta e nove 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 %**.

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. (€)
11.169,00	x 50	5.584,50
<b>Presumível Valor de Transação</b>		<b>5.584,50 €</b>

**(Cinco mil quinhentos e oitenta 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 28 de maio de 2020

A Comissão de Avaliação

*Joaquim Branco*  
Arq. Joaquim Branco

*Jorge Barros*  
Eng. Jorge Barros

*Clemente Rodrigues*  
Arq. Clemente Rodrigues

registo predial  
online

Certidão Permanente

Código de acesso: PA-1943-76486-151201-002703

DESCRIÇÃO EM LIVRO:

N.º 20054, Livro Nº: B-67

DESCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

URBANO

SITUADO EM: Setúbal (Nossa Senhora da Anunciada)  
Rua Frei Pedro Lagarto, nº2-A

ÁREA TOTAL: 148,5 M2

ÁREA COBERTA: 99,1 M2

ÁREA DESCOBERTA: 49,4 M2

MATRIZ nº: 2703

FREGUESIA: S.Julião, N.S. da Anunciada e S.Maria da Graça.

COMPOSIÇÃO E CONFRONTAÇÕES:

Edifício de rés-do-chão , 1º andar e logradouro .

O(A) Ajudante

Helena Maria Machete de Oliveira

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

Conservatória do Registo Predial de Aveiro

AP. 3433 de 2017/11/03 17:52:08 UTC - Aquisição

Registado no Sistema em: 2017/11/03 17:52:08 UTC

CAUSA : Compra

SUJEITO(S) ATIVO(S):

Na Proporção de 1/2:

\*\* JORDANA FERNANDES RELÓGIO TOMÉ

NIF 242124798

Solteiro(a), Maior

Morada: Rua Marquês Ponte de Lima, n.º 17 - 3º

Localidade: Lisboa

Na Proporção de 1/2:

\*\* VITOR GONÇALO FERREIRA QUARESMA

NIF 234298316

Solteiro(a), Maior

Morada: Rua MARquês Ponte de Lima, n.º 17 - 3º

Localidade: Lisboa

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

\*\* VANDA MARIA LOPES BARAFUSTA

Handwritten signature and initials in the bottom right corner.

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

NIF 168014556  
\*\* MARIA AMÉLIA LOPES BARAFUSTA  
NIF 158030532  
\*\* MARIA VIRGÍLIA LOPES BARAFUSTA  
NIF 129334286  
\*\* OLGA VANESSA BARAFUSTA MAIA MONTEIRO  
NIF 220309337  
\*\* PALMIRA MARIA LOPES BARAFUSTA FILIOL DE RAIMOND  
NIF 129574236

O(A) Conservador(a) Auxiliar  
Maria do Carmo Fernandes Ventura Ferreira

Conservatória do Registo Predial de Aveiro  
AP. 3434 de 2017/11/03 17:52:08 UTC - Hipoteca Voluntária  
Registado no Sistema em: 2017/11/03 17:52:08 UTC

CAPITAL: 200.000,00 Euros

MONTANTE MÁXIMO ASSEGURADO: 312.188,00 Euros

SUJEITO(S) ATIVO(S):

\*\* CAIXA ECONÓMICA MONTEPIO GERAL, CAIXA ECONÓMICA BANCÁRIA, S.A.

NIPC 500792615

Sede: Rua Áurea, n.ºs 219 a 241, Santa Maria Maior

Localidade: Lisboa

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

\*\* JORDANA FERNANDES RELÓGIO TOMÉ

NIF 242124798

\*\* VÍTOR GONÇALO FERREIRA QUARESMA

NIF 234298316

FUNDAMENTO: Garantia de empréstimo ao juro anual de 15,698%, acrescido de 3% na mora.

O(A) Conservador(a) Auxiliar  
Maria do Carmo Fernandes Ventura Ferreira

REGISTOS PENDENTES

Não existem registos pendentes.

Certidão permanente disponibilizada em 17-10-2019 e válida até 17-04-2020



Requerente:

Escala: 2000

Local:

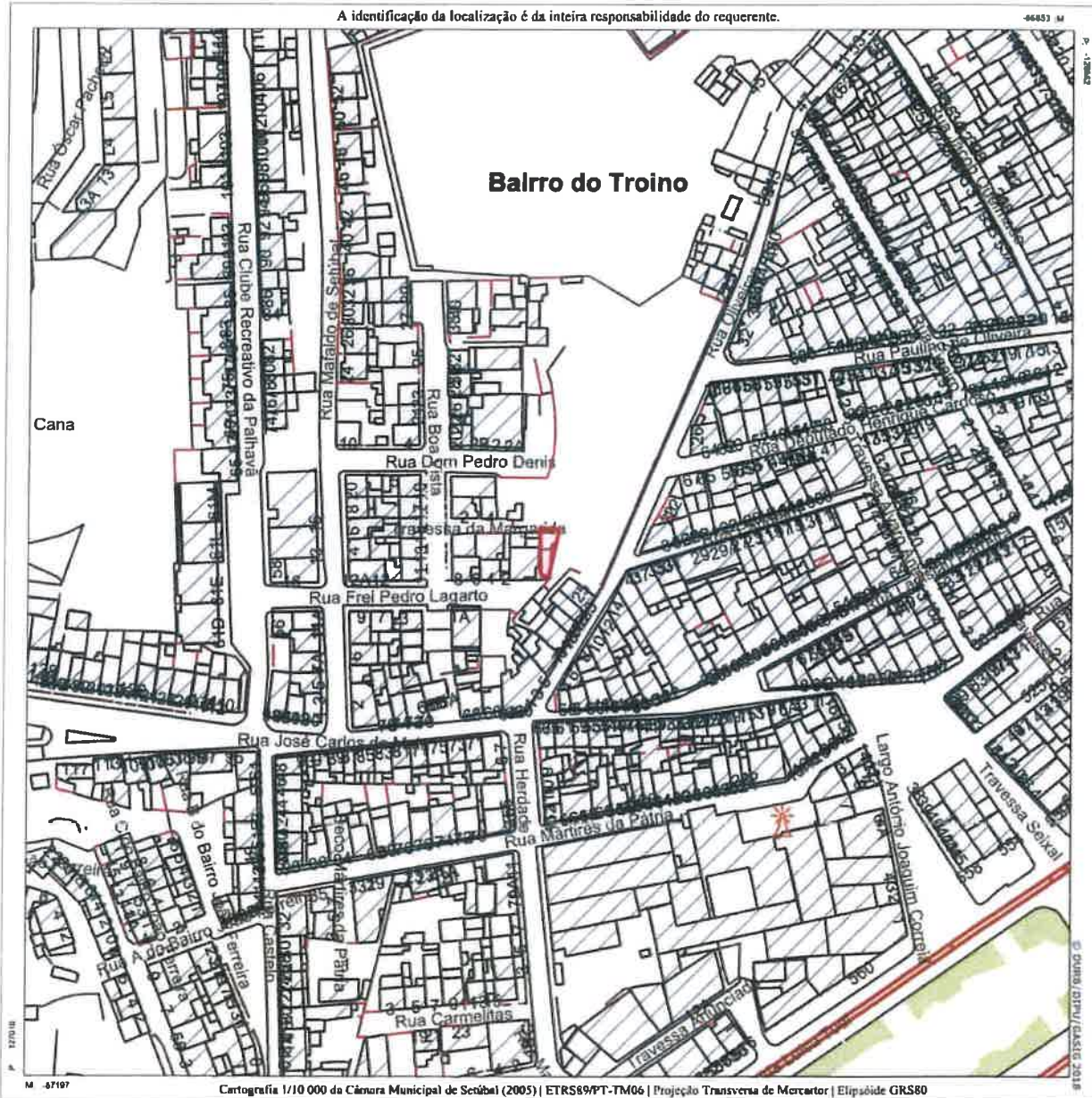
Data de Emissão: 01/06/2020

Freguesia:

Guia n.º :

Assunto:

Funcionário:



Validade de 1 ano a partir da data de emissão.

Departamento de Urbanismo da Câmara Municipal de Setúbal  
Rua Acácio Barradas n.º27, Edifício Sado 2900-197 SETÚBAL Tel. 265 537 000

*B*  
*f*  
www.mun-setubal.pt