

B143.  
GAP  
DAF  
DICON  
SERGEP  
JUB



MUNICÍPIO DE SETÚBAL  
CÂMARA MUNICIPAL

REUNIÃO N.º 1/2022

PROPOSTA

N.º 41/2022/DAF/DICONT/SERGEP

Realizada em 05/01/2022

DELIBERAÇÃO N.º 42/2022

**ASSUNTO: ALIENAÇÃO DE PARCELA DE TERRENO, SITA NA RUA DA VONTADE, UNIÃO DE FREGUESIAS DE SETÚBAL**

No âmbito de processo de legalização de obras de construção, veio o proprietário do prédio urbano, sito na Rua da Vontade n.º 24 e 26, em Setúbal, e que se encontra descrito na 1.ª Conservatória do Registo Predial de Setúbal, sob o n.º2256, da freguesia de N.ª Sr.ª da Anunciada, e inscrito na matriz predial urbana, sob o artigo 2617, da União de Freguesias de Setúbal, solicitar a aquisição de uma parcela de terreno, com a área de 45,66m<sup>2</sup>, 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 24/11/2020, tendo sido atribuído a este imóvel o valor de €3652,80, sob o qual 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 45,66m<sup>2</sup>, ficou descrita na 1.ª Conservatória do Registo Predial de Setúbal, sob o n.º 3867, da freguesia de N.ª Sr.ª da Anunciada, e inscrita na matriz predial urbana, sob o artigo P7269, 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 das disposições da 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 45,66m<sup>2</sup>, sita na Rua da Vontade, descrita na 1.ª Conservatória do Registo Predial de Setúbal, sob o n.º 3867, da freguesia de N.ª Sr.ª da Anunciada e inscrita na matriz predial urbana, sob o artigo P7269, da União de Freguesias de Setúbal, ao requerente, pelo valor de **€3652,80 (três mil seiscientos e cinquenta e dois Euro e oitenta cêntimos)**, para complemento do seu prédio melhor 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 : 1 Votos Contra; 2 Abstencões; 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

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

Proc. Nº P.O. 75/20

Para: **Sr.ª Directora do DURB**

Assunto: **AQUISIÇÃO DE PARCELA DE TERRENO (RUA DA VONTADE, 24 - 26 EM SETUBAL)**

## 1. DESCRIÇÃO DO PEDIDO E ENQUADRAMENTO

Veio Sr. Paulo Alexandre Pio Batista Serra na qualidade de proprietário (Cabeça de Casal da Herança de Justino Batista Serra) do prédio urbano sito na Rua da Vontade, nº 24 - 26, em Setúbal, afeto aos processos de obras nº 71/74, 472/94 e 75/20, solicitar a aquisição de uma parcela de terreno de domínio público, com a área de 45,66 m<sup>2</sup>.

Nesse âmbito, foi solicitada à Comissão Municipal de Avaliação de Imóveis, a avaliação da parcela de terreno municipal que o requerente pretende adquirir para complementar a sua parcela de terreno.

## 2. CARACTERÍSTICAS

### 2.1. Do Bem em Avaliação

O bem em avaliação trata-se de uma parcela de terreno, com a área de 45,66 m<sup>2</sup>, afeta à área remanescente do Bairro do Viso, 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 – 22,83 m<sup>2</sup>

Área Bruta Privativa – 22,83 m<sup>2</sup>;

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 da Vontade, nº 24 - 26, Bairro do Viso em Setúbal.

*[Handwritten signature]*

**NOTA INTERNA**

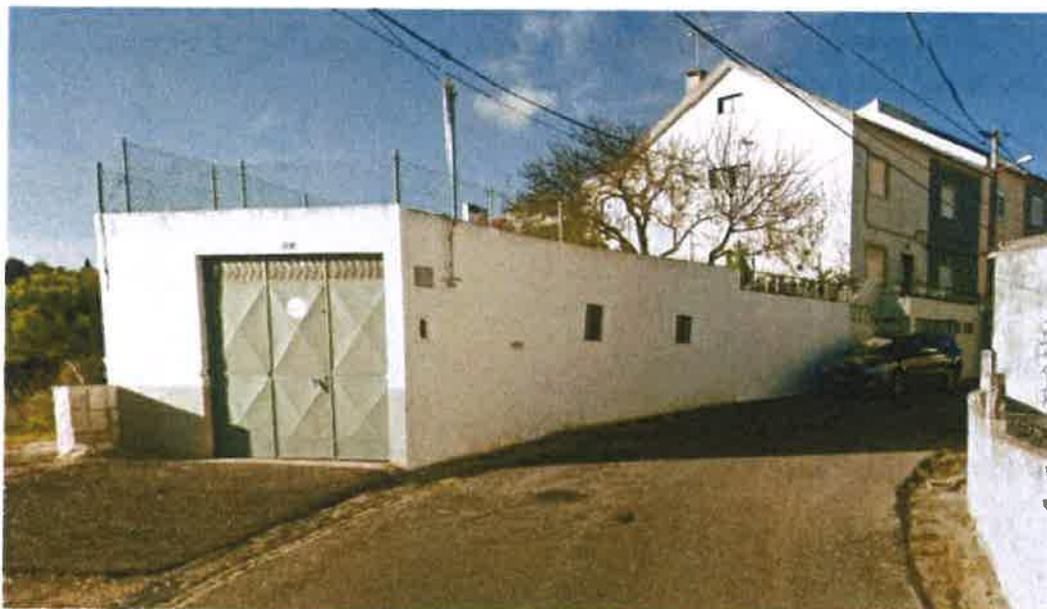
N.º: **35/2020**

Data: **20/11/2020**



Planta de localização - Imagem aérea Google Earth

**3. REGISTO FOTOGRÁFICO**



*m*

*act*

#### 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 da planta da implantação constante no P.O. 75/20.

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.



**NOTA INTERNA**

N.º: **35/2020**

Data: **20/11/2020**

**Prospecção do Mercado de Terrenos**

Área Terreno (At) m <sup>2</sup>	Valor Oferta (Vo) €	Descrição	n.º Fogos		Iv (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
224,0	59 000	Est. Machadas - União das freg. Setúbal	1	59 000	263,4

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 **Valor de Venda de 160 €/m<sup>2</sup>**.

**7. CÁLCULO**

Área (m <sup>2</sup> )	Valor Unitário (€/m <sup>2</sup> )	P.V.T. (€)
45,66 m <sup>2</sup>	160	7.305,60

**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 novembro de 2020 é de 7.305,60 € (sete mil, trezentos e cinco euros e sessenta cêntimos).



24/11/2020

A Presidente  
M.<sup>a</sup> Dores Meira

NOTA INTERNA

N.º: 35/2020

Data: 20/11/2020

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:

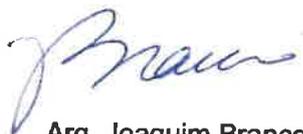
P.V. (€)		Depreciação (%)		P.V.T. (€)
7.305,60	x	50		3.652,80
<b>Presumível Valor de Transação</b>				<b>3.652,80 €</b>

(Três mil, seiscentos e cinquenta e dois euros e oitenta cêntimos)

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

Setúbal 20 de novembro de 2020

A Comissão de Avaliação



Arq. Joaquim Branco

Eng. Jorge Barros



Arq. Clemente Rodrigues

João Colunha  
A Sua Presidente  
p/ Homologação

  
23.11.2020