

B)S.  
GAP  
DAF  
DICOM  
SERGEP  
DUEB



RETIRADA

MUNICÍPIO DE SETÚBAL  
CÂMARA MUNICIPAL

REUNIÃO N.º 07/2022

PROPOSTA

N.º 574/2022/DAF/DICONT/SERGEP

Realizada em 16/03/2022

DELIBERAÇÃO N.º 784/2022

**ASSUNTO: ALIENAÇÃO DE PARCELA DE TERRENO, SITA EM RUA DOS PINHEIRINHOS, FREGUESIA DE SÃO SEBASTIÃO, SETÚBAL**

Na sequência da Deliberação n.º 213/2021 – Proposta n.º 44/2021/DAF/DICONT/SERGEP, de 11/08/2021, retificada pela Deliberação n.º 29/2022 – Proposta n.º 28/2022/DAF/DICONT/SERGEP, aprovou esta autarquia a desafetação do domínio público municipal de uma parcela de terreno, com a área de 83,00m<sup>2</sup>, sita na Rua dos Pinheirinhos, que confronta a norte, a sul e a nascente com Domínio Público Municipal, e poente com prédio da empresa Contrastes Atuais – Imobiliária e Construção, Lda., na freguesia de São Sebastião, para complemento do logradouro do prédio propriedade da empresa Contrastes Atuais – Imobiliária e Construção, Lda.

Considerando que,

Tal processo teve origem no pedido formulado pela empresa Contrastes Atuais – Imobiliária e Construção, Lda., contribuinte n.º 507 947 061, solicitando a aquisição de uma parcela de terreno, sita em Rua dos Pinheirinhos, para complemento do logradouro do prédio confinante, descrito na 2.ª Conservatória do Registo Predial de Setúbal, sob o n.º 6229, da freguesia de São Sebastião, e inscrito na matriz predial urbana, sob os nºs 13670, 13671 e 13672, da mesma freguesia.

Para atender à pretensão da requerente, desafetou-se do domínio público municipal, a referida parcela de terreno acima mencionada, para anexar ao seu prédio, descrito no parágrafo anterior.

No início do processo e servindo como base de referência, foi elaborado relatório de avaliação, datado de 21/07/2021, pela Comissão Municipal de Avaliação de Imóveis, a qual atribuiu a este imóvel o valor de 34 000,00€ (Trinta e Quatro mil euros).

Assim, propõe-se que a Câmara Municipal delibere, nos termos das disposições da alínea g), do n.º 1, do Artigo 33º, do Anexo I, à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, alienar a parcela de terreno, com a área de 83,00m<sup>2</sup>, sita em Rua dos Pinheirinhos, descrito na 2ª Conservatória do Registo Predial de Setúbal, sob o n.º 9929 e inscrita na matriz predial urbana, sob o artigo P - 19334, ambos da freguesia de S. Sebastião, pelo valor de 34 000,00€ (Trinta e Quatro mil euros), para complemento do prédio, propriedade da empresa Contrastes Atuais – Imobiliária e Construção, Lda., descrito na 2.ª Conservatória do Registo Predial de Setúbal, sob o n.º 6229 e inscrito na matriz predial urbana, sob os artigos 13670, 13671, 13672, todos da freguesia de São Sebastião.

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, do Anexo I, à 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; \_\_\_\_\_ 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

Requerente:

Escala: 2000

Local:

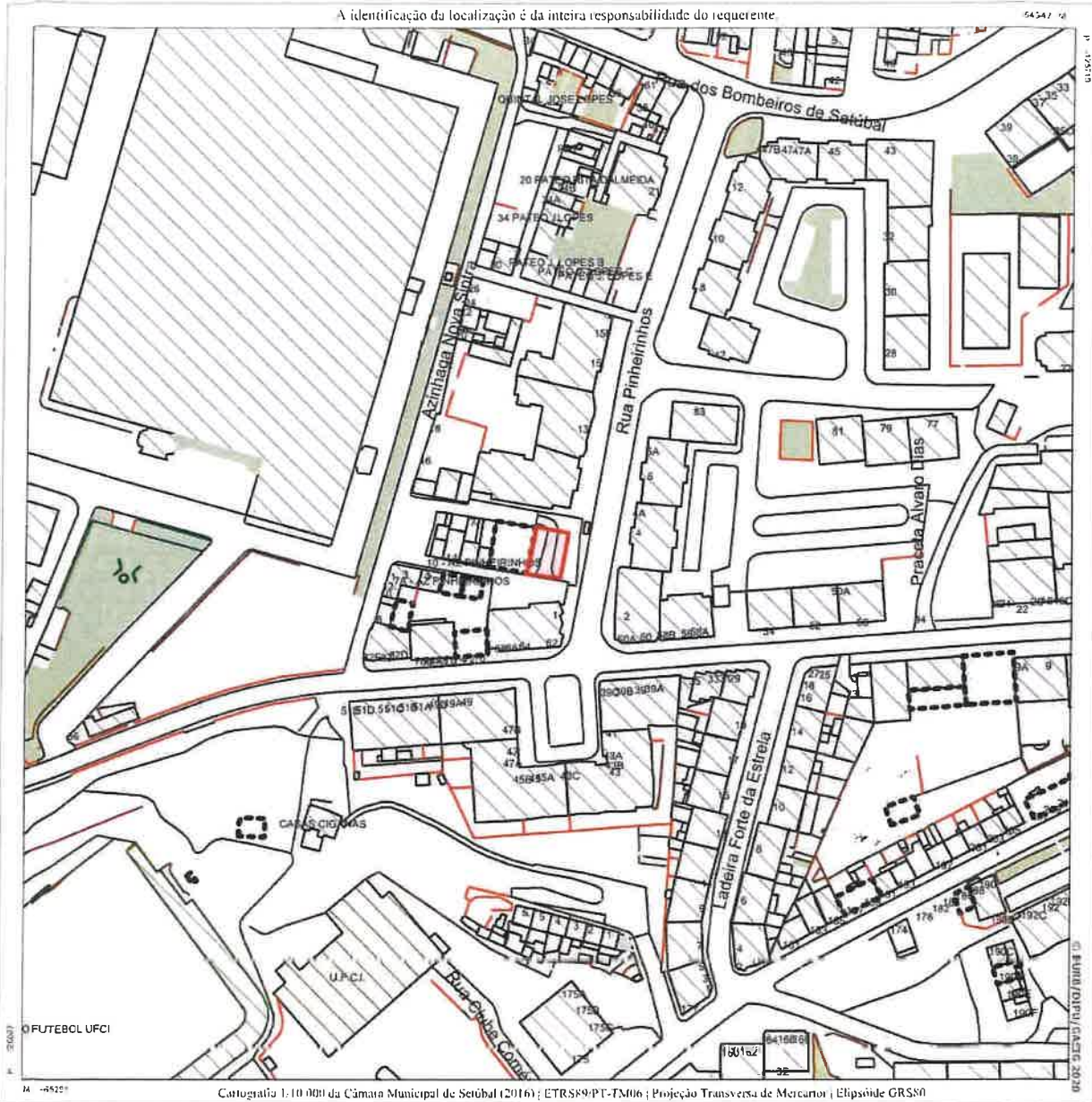
Data de Emissão: 16/07/2021

Freguesia:

Guia n.º:

Assunto:

Funcionário:



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

www.mun-setubal.pt

*[Handwritten signatures and initials]*

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>.

### **3.3.Registo de Imagens**



Imagens do estado atual – Google Earth



*M. e. f.*  
*Rio*

## 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 <sup>2</sup>	Valor Oferta (Vo) €	Descrição	A. Bruta Construção		nº Fogos		Iv (Vo/At) €/m <sup>2</sup>
			ABC m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	Nº Fgs	€/Fg	€/m <sup>2</sup>
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 <sup>(1)</sup>	ABC <sup>(2)</sup>	€/Fg <sup>(3)</sup>	Vv <sup>(4)</sup>
Listing	Local	(I)	Área	(a)	Outro	(o)	Homog €/m <sup>2</sup>	Homog €/m <sup>2</sup>	€	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 €/m<sup>2</sup>, o Índice de Venda Mínimo de 702 €/m<sup>2</sup> e o Índice de Venda Médio é de 820 €/m<sup>2</sup>.

*Handwritten signature and initials*



## 7. CÁLCULO DE AVALIAÇÃO

Área (m2)	Valor Unitário (€/m2)	P.V.T. (€)
83	820	68.060,00
<b>Total</b>		<b>68.000,00</b>

## 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
<b>Presumível Valor de Transação</b>		<b>34.000,00 €</b>

**(Trinta e quatro mil euros).**

**Homologado**

21 / 07 / 21  
M.ª Dolores Meira  
A Presidente da Câmara  
M.ª Dolores 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

Tomás Calvente

Concordo e o projeto  
nomeadamente e o registo  
do onus a favor do município  
nos termos propostos.



A Sr. Presidente  
Homologação.