

B) 129



MUNICÍPIO DE SETÚBAL  
CÂMARA MUNICIPAL

REUNIÃO N.º 12/2022

PROPOSTA

N.º 1447/2022/DAF/DICONT/SERGEP

Realizada em 01/06/2022

DELIBERAÇÃO N.º 1953/2022

**ASSUNTO: AQUISIÇÃO DE PRÉDIO, SITO EM RUA DOS ARCOS, N.º 14, EM SETÚBAL**

No âmbito das obras de requalificação da Rua dos Arcos, para benefício público, nomeadamente, para garante da continuidade dos passeios, foi identificada a necessidade de demolição de um imóvel em ruínas, adossado ao Aqueduto dos Arcos (Aqueduto de Setúbal - Monumento de Interesse Público), cujo logradouro se integra no Parque da Algodeia.

Considerando que,

O mesmo prédio urbano, propriedade de particulares, situado na Rua dos Arcos, n.º 14, em Setúbal, é composto por habitação de Rés-do-Chão, com área de 77 m<sup>2</sup>, e logradouro, com a área de 318 m<sup>2</sup>, encontrando-se descrito na 1ª Conservatória do Registo Predial de Setúbal, sob o n.º 1950, da Freguesia de São Julião, e inscrito na matriz predial urbana, sob o artigo n.º 4931, da União de Freguesias de Setúbal;

Com vista à aquisição do imóvel, foi elaborado Relatório de Avaliação, por perito avaliador, datado de 31/01/2022, tendo lhe sido atribuído o valor de 54 472€ (Cinquenta e Quatro mil Quatrocentos e Setenta e Dois euros), conforme anexo;

Assim, propõe-se que a Câmara Municipal de Setúbal, nos termos da alínea g), do n.º 1, do Artigo 33.º, do Anexo I, à Lei n.º 75/13, de 12 de setembro, delibere autorizar a aquisição do prédio urbano, sito na Rua dos Arcos, n.º 14, em Setúbal, com área total de 395 m<sup>2</sup>, melhor identificado supra, pelo valor de 54 472€ (Cinquenta e Quatro mil Quatrocentos e Setenta e Dois euros).

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, 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;   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

C

---

## RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO

---

CÂMARA MUNICIPAL DE SETÚBAL.

Janeiro de 2022



## RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO

### 1. INTRODUÇÃO

O presente estudo visa determinar o valor de indemnização por expropriação de utilidade pública de um terreno urbano com uma ruína, localizado Rua dos Arcos nº 14, Setúbal, de acordo com os critérios regulados no Código das Expropriações aprovado pela lei nº168/99 de 18 de Setembro revisto e republicado pela lei nº 56/2008 de 4 de Setembro.

O imóvel situa-se na localidade de Setúbal, sensivelmente na entrada oeste da cidade, junto ao parque verde de Algodeia. Trata-se de um Imóvel em ruínas urbano com o número matricial 4931 da União das freguesias de S. Julião, N.º Sr.ª da Anunciada e Santa Maria da Graça, e na 1.ª Conservatória do Registo Predial de setúbal sob o número 1908.

Não foram investigadas quaisquer questões referentes à titularidade e/ou ónus relacionados com o imóvel em análise.

O imóvel foi inspecionado fisicamente à data de 12 de Dezembro de 2021, sendo esta a data de referência da avaliação.

É apresentada a metodologia que serviu de base à avaliação, bem como aspetos descritivos do imóvel e da zona onde o mesmo se insere, passíveis de condicionar o seu valor para transação.

São ainda feitas referências aos conceitos, noções e princípios que sustentam o desenvolvimento do trabalho de avaliação executado.

### 2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

A parcela a avaliar é composta prédio urbano em ruínas, implantado num lote de 395 m<sup>2</sup>, com uma área de implantação de 77 m<sup>2</sup>, a que corresponde a mesma área de 77 m<sup>2</sup> relativa à área bruta privativa. Com número matricial 4931 da União das freguesias de S. Julião, N.º Sr.ª da Anunciada e Santa Maria da Graça. De acordo com informação da matriz, o terreno possui já construídos uma área 77 m<sup>2</sup>. A sua classificação face ao ordenamento plasmado no PDM da Setúbal em vigor, é de Espaço Urbanizável -Áreas verdes de recreio propostas. No local o uso é de zona verde, passeio pedonal. Por observação imediata o espaço insere-se em zona de recreio/zona verde. Existe a morada com nº de policia e as confrontações são:

Norte – ARTIGO 3 DA SECÇÃO f DA União das Freguesias de Setúbal (antiga São Julião)

Nascente e sul – Parque Verde da Algodeia

Poente – Estrada dos Arcos. Com uma configuração em forma de triângulo, alongada e estreita, prolongando-se para norte por uma zona estreita

Atendendo ao Plano Diretor Municipal do Concelho de Setúbal, aprovado através da Resolução de Conselho de Ministros (R.C.M) n.º 65/94, publicada no Diário da República, 1.ª série B n.º 184, de 10 de agosto de 1994, de acordo com o mapa de ordenamento parcela a avaliar é considerada como Espaço Urbanizável -Áreas verdes de recreio propostas. (de acordo com a alínea a) do art.º 65º e seguintes do aludido plano. Sem capacidade de construção ou reabilitação para habitação do edificado em ruínas.



Figura 1 – Levantamento topográfico, com as dimensões atuais da parcela.

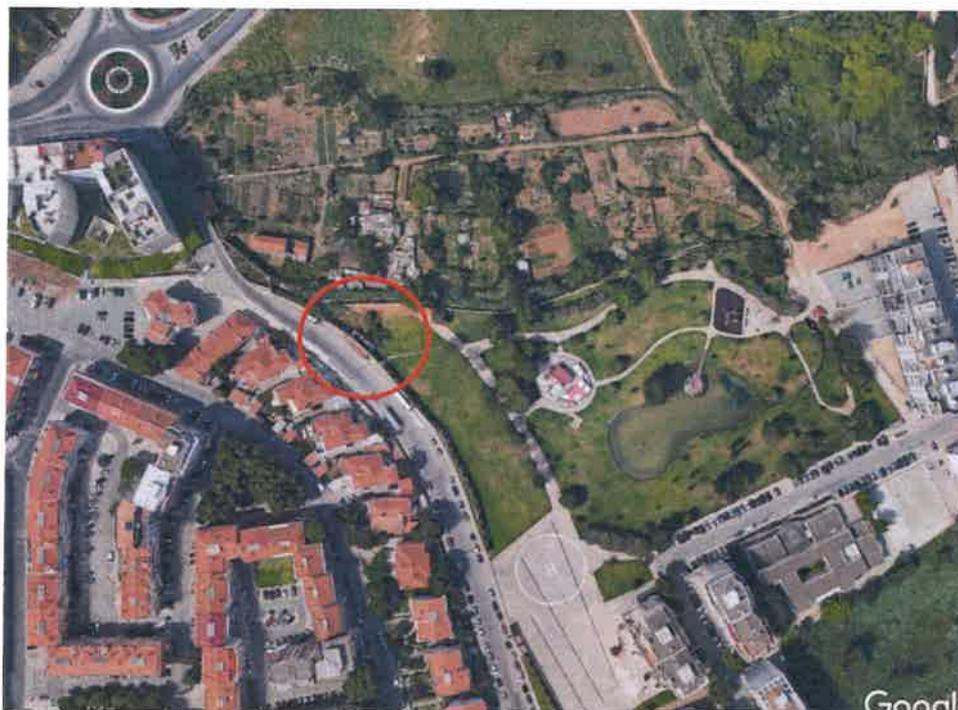


Figura 2 – Proposta de Ordenamento da parcela. PDM de Setúbal, à data da avaliação.

*Handwritten signature or mark in blue ink.*



**Figura 3** – Localização do prédio face à carta de condicionantes. PDM de Setúbal, à data da avaliação.



**Figura 4** – Vista geral da localização da parcela

## 2.1. Infraestruturas

À data da avaliação a parcela dispunha de infra-estruturas urbanísticas definidas no Código de Expropriações, a saber: acesso rodoviário pavimentado, infra-estruturas de electricidade, Rede de abastecimento domiciliário de água, Rede de saneamento, rede de Distribuição de energia elétrica, rede de drenagem de águas pluviais e rede telefónica.

### 3. AVALIAÇÃO

#### 3.1. Classificação dos Solos

Como referido anteriormente após consulta do PDM, pela leitura do seu regulamento, atendendo às várias restrições de utilidade pública e condicionamentos depreende-se que não existe viabilidade construtiva.

Assim e atendendo a que a parcela em análise se enquadra no disposto na alínea b), nº 1 do art.º 25 considera-se **“solo para outros fins”**.

#### 3.2. Critério de Avaliação

Para área com 395 m<sup>2</sup> delimitada na figura 1 o critério de avaliação será de **“solo para outros fins”** nos termos do art.º 25 do CE.

##### 3.2.1 Solo para outros fins vs Solo Apto para construção

Nos termos do art.º 25 do Código das Expropriações o solo será classificado como **“solo para outros fins”**. Por experiência dos últimos anos a aplicação do nº1 do artigo 27 do CE não é exequível porquanto a listagem entregue pela Autoridade Tributária não possui informação válida para aferir com rigor o valor da parcela.

Neste sentido, o critério de avaliação a adotar, face à localização da parcela, às suas características e à legislação vigente, terá de ser conforme **previsto no nº 3 do artº 27 do CE**.

Todavia se atendermos ao nº 12 do artigo 26 do CE, temos que: 12 - Sendo necessário expropriar solos classificados como zona verde, de lazer ou para instalação de infra-estruturas e equipamentos públicos por plano municipal de ordenamento do território plenamente eficaz, cuja aquisição seja anterior à sua entrada em vigor, o valor de tais solos será calculado em função do valor médio das construções existentes ou que seja possível edificar nas parcelas situadas numa área envolvente cujo perímetro exterior se situe a 300 m do limite da parcela expropriada.

Neste sentido, o critério de avaliação a adotar, face à localização da parcela, às suas características e à legislação vigente, terá de ser conforme com a classificação atribuída a solo apto para construção.

Assim, sendo o terreno da parcela classificado como **“solo apto para construção”**, o seu valor será calculado segundo o estipulado no artigo 26º. No caso presente não pode ser aplicável o nº 2 deste artigo, porque não foram fornecidos pela entidade expropriante elementos que permitam utilizar o critério previsto no nº 3.

Considerando o disposto no nº 4 do artigo 26º do Código das Expropriações o valor do solo será calculado em função do custo da construção em condições normais de mercado, nos termos dos números 5, 6, 7, 8, 9, 10 e 11 do Artigo 26º do Código das Expropriações.

#### 4. CÁLCULOS

##### 4.1. Valor do terreno classificado como solo urbano

###### Artigo 26º, nº1:

Segundo análise do PDM do concelho de Setúbal, e da Caderneta predial urbana e do levantamento efetuado pela C.M. com a definição de novas áreas para o solo consideram-se os seguintes parâmetros urbanísticos:

- Área da parcela de terreno de solo urbano: 395m<sup>2</sup>
- Área de implantação: 77 m<sup>2</sup>
- Área de Construção: 77 m<sup>2</sup>
- Todavia o índice médio de construção na envolvente, onde predominam cêrceas altas e com media a elevada densidade construtiva, colocam um índice médio de construção ponderado na envolvente num valor que entendemos ser de 0,7. Pelo que atribuímos uma capacidade construtiva de m<sup>2</sup>

$$\text{Capacidade construtiva} = 276 \text{ m}^2$$

###### Artigo 26º, nº 4 e nº5

O valor do custo de construção a adotar de acordo com o disposto no Código das Expropriações terá por base o fixado administrativamente por aplicação dos regimes de habitação a custos controlados ou de renda condicionada para o ano de 2019 e fixado pela Portaria nº 65/2019, de 19 de Fevereiro.

O valor de construção de acordo com aquela portaria será assim de:

O CP por metro quadrado de área bruta das habitações de custos controlados nos termos da presente portaria é calculado de acordo com a seguinte fórmula:

$$CP = CS * 1,30 * CR * CO + VT * CT$$

$$VT = (CL * 270 - 230) * CA/100, \text{ com o valor mínimo de } 0$$

a

em que:

CS - é o custo de referência por metro quadrado de área bruta estabelecido de acordo com o n.º 9.º;

CR - é o coeficiente regional, sendo igual a 1 para empreendimentos situados no Continente e 1,20 para empreendimentos situados nas Regiões Autónomas da Madeira e dos Açores;

CO - é o coeficiente operacional, sendo fixado entre 1 e 1,12, pelo IHRU, I. P., caso a caso, de acordo com critérios definidos por despacho do membro do Governo responsável pela área da habitação;

VT - é o valor do terreno;

CT - é o coeficiente relativo à titularidade do terreno, sendo 1 no caso de terreno em propriedade plena, ou, no caso de terreno em direito de superfície, variável entre 0 e 0,8, conforme definido nas alíneas f), g) e h) do artigo 13.º do Código do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis, aprovado pelo [Decreto-Lei n.º 287/2003](#), de 12 de novembro, na redação atual;

CL - é o coeficiente de localização definido no artigo 42.º do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis, aprovado pelo [Decreto-Lei n.º 287/2003](#), de 12 de novembro, na redação atual;

CA - é o coeficiente de atualização do valor do terreno, sendo igual ao Índice de Preços da Habitação para Portugal, divulgado pelo Instituto Nacional de Estatística.

Para se obter o mesmo valor global do valor da construção possível no terreno, mas referido a área bruta, uma vez que a área bruta inclui a superfície total do fogo medido pelo perímetro exterior das paredes exteriores e inclui varandas privativas e locais acessórios.

Neste caso específico e tratando-se de uma construção para habitação temos:

$$CP = CS * 1,30 * CR * CO + VT * CT$$

$$CP = 710 \text{ €/m}^2 * 1,3 * 1 * 1 + ((1,5 * 270-230) * 1/100) * 1$$

$$\text{Custo de construção} = 924,75\text{€/m}^2$$

**Artigo 26º, nº6**

*“Num aproveitamento economicamente normal, o valor do solo apto para construção deverá corresponder a um máximo de 15% do custo de construção variando em função da localização, da qualidade ambiental e dos equipamentos existentes na zona envolvente.”*

**K6= 15%**

#### **Artigo 26º, nº7**

A percentagem fixada no número anterior poderá ser acrescida até ao limite máximo de 10%.

A Parcela possui as seguintes Infraestruturas Urbanísticas:

- Acesso rodoviário, com pavimentação em calçada, betuminoso o equivalente junto da Parcela: 1,5%;
- Rede de distribuição de energia elétrica em baixa tensão com serviço junto da parcela: 1%;
- Rede de abastecimento domiciliário de água: 1%
- Rede de saneamento: 1,5%
- Rede de Distribuição de energia elétrica: 1%
- Rede de drenagem de águas pluviais: 0,5%
- Rede telefónica 1%

**K7= 7,5%**

#### **Artigo 26º, nº8**

Consideramos que este artigo não é aplicável, devido que na referida parcela expropriar foi edificada uma Via Rodoviária sem processos construtivos de monta, o que traduz, a inexistência do *custo de construção* for substancialmente agravado ou diminuída pelas especiais condições do local.

#### **Artigo 26º, nº10**

*O valor resultante da aplicação dos critérios fixados nos nºs 4 a 9 será objeto da aplicação de um fator corretivo pela inexistência do risco e do esforço inerente á atividade construtiva, no montante máximo de 15% do valor da avaliação.*

Consideramos que devido á conjuntura atual o valor estimado para este caso será de 10%

$$K10 = 10\%$$

Assim, o valor do solo urbano será:

$$\text{Valor do solo} = [276\text{m}^2 * 924,75\text{€} * (0,15 + 0,075)] * (1 - 0,1) = 51777\text{€}$$

## 5. BENFEITORIAS

A ruína existente, só muito remotamente teria hipótese de recuperação, sendo que na verdade a remoção da mesma representa um custo. Ainda assim propomos um valor de 35 euros/m<sup>2</sup> para valorização das paredes existentes, já que a cobertura ruiu e o imóvel encontra-se emparedado. O Valor será assim de 35 euros x 77 m<sup>2</sup> = 2695 euros.

## 6. DESVALORIZAÇÃO DAS PARTES REMANESCENTES

Atendendo que a expropriação é total, não existe depreciação do prédio.

## 7. CONCLUSÃO E VALOR FINAL DA INDEMNIZAÇÃO AO EXPROPRIADO:

O Perito atribui ao lote de terreno os seguintes valores obtidos, à data da vistoria, que considera como justa indemnização nos termos estritos da legislação aplicável que calcula, por arredondamento, em:

Terreno/benfeitorias	Valores (euros)
Solo urbano	51757,00€
Benfeitorias c/ depreciação	2695,00€
Total final	54472,00€

Tabela 1 – Quadro resumo dos valores

Assim, o montante da avaliação supra para o terreno e benfeitorias do prédio correspondente é de 54.472,00€ (Cinquenta e quatro mil, quatrocentos e setenta e dois euros).

Setúbal, 31 de Janeiro de 2022

**O Perito**

Paulo Jorge Norte Castanheira (Eng<sup>o</sup>)

*C*

**Fotografias**



*C*



*a*



**Figura 6**– Vista geral actual da parcela



**Figura 7**– Vista geral da localização da parcela