

B/12.
A.M.

✓



MUNICÍPIO DE SETÚBAL
CÂMARA MUNICIPAL

REUNIÃO N.º 19/2023

PROPOSTA N.º 405/2023/DAF/DICONT/SERGEP

Realizada em 09/08/2023

DELIBERAÇÃO N.º 868/2023

ASSUNTO: DESAFETAÇÃO DO DOMÍNIO PÚBLICO MUNICIPAL DE UMA PARCELA DE TERRENO, COM A ÁREA DE 22,66 M2, SITA NA RUA DAS ALÇAÇARIAS – BAIRRO SALGADO, EM SETÚBAL

No âmbito de um processo de demolição e construção de edificação, vieram os proprietários do imóvel sito na Rua das Alcaçarias n.º 49, 51, 53 e 55, em Setúbal, que se encontra descrito na 1.ª Conservatória do Registo Predial de Setúbal, sob o n.º 535, da freguesia de Santa Maria da Graça e inscrito na matriz predial urbana, sob o artigo 1157, da União de Freguesias de Setúbal, solicitar a aquisição de uma parcela de terreno, com a área de 22,66m², para complemento do seu prédio;

Considerando que:

O Município de Setúbal é proprietário e legítimo possuidor de uma parcela de terreno, com a área de 22,66m², que confronta de Norte com Traseiras do Edifício com o n.º 49 a 45 da Rua das Alcaçarias, de Sul com Lateral do Edifício com n.º 4 da Praceta Lagar de São João, de Nascente com Domínio Público Municipal e de Poente com Traseiras do Edifício com n.º 28 e 30 da Rua Capitão Tenente Carvalho Araújo, que integra o domínio público municipal, para complemento do prédio, descrito na 1ª Conservatória do Registo Predial de Setúbal sob o número 535, da freguesia de St.ª Maria da Graça e inscrito na matriz predial urbana, sob o artigo 1157, da União de Freguesias de Setúbal;

Pela Comissão Municipal de Avaliação de Imóveis, foi elaborado relatório de avaliação, datado de 18/07/2023, a qual atribuiu a este imóvel, o valor de €1699,50 (Mil Seiscentos e Noventa e Nove euros e Cinquenta cêntimos).

Assim, propõe-se:

Que a Câmara Municipal delibere, nos termos das disposições conjugadas da alínea qq) do n.º 1 do artigo 33º e da alínea q) do n.º 1 do artigo 25.º, ambas da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro,

proceder à audiência prévia sobre a intenção de proceder à desafetação do domínio público da parcela de terreno, com a área de 22,66m², sita na Rua das Alcaçarias, União de Freguesias de Setúbal, que confronta de Norte com Traseiras do Edifício com o n.º 49 a 45 da Rua das Alcaçarias, de Sul com Lateral do Edifício com n.º 4 da Praceta Lagar de São João, de Nascente com Domínio Público Municipal e de Poente com Traseiras do Edifício com n.º 28 e 30 da Rua Capitão Tenente Carvalho Araújo, para integração no domínio privado deste Município, destinado a anexar ao prédio descrito na 1ª Conservatória do Registo Predial de Setúbal sob o numero 535 da freguesia de St.ª Maria da Graça e inscrito na matriz predial urbana, sob o artigo 1157, da União de Freguesias de Setúbal e, caso não sejam recebidas pronúncias, considerar a proposta definitivamente aprovada para efeitos de submissão à Assembleia Municipal. Não havendo eventuais reclamações, legítimas e devidamente fundamentadas de interessados, deve a mesma ser submetida à apreciação da Assembleia Municipal.

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 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;

_____ Abstenções;

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 ACTA:

O PRESIDENTE DA CÂMARA

De: COMISSÃO MUNICIPAL DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

Proc. N.º

Para: Sr. Diretor do DURB

Assunto: AQUISIÇÃO DE PARCELA DE TERRENO LOCALIZADA NA RUA DAS ALÇAÇARIAS, 49 A 55 – BAIRRO SALGADO, UNIÃO DAS FREGUESIAS DE SETÚBAL

1. DESCRIÇÃO DO PEDIDO E ENQUADRAMENTO

Veio a DAF/DICONT/SERGEP solicitar a avaliação de uma parcela de terreno do domínio público municipal, localizada nas traseiras do nº 49 a 55 da Rua das Alçaçarias, Bairro Salgado, na União das Freguesias de Setúbal (antiga Santa Maria da Graça), 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 22,66 m², encravada entre propriedades privadas, sem qualquer utilização pública.

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 de implantação – 11,33 m²

Área Bruta de construção – 22,66 m²

N.º de Pisos – 2

Embora a parcela de terreno a desanexar do Domínio privado Municipal e a anexar ao prédio confinante tenha a viabilidade construtiva referida, esta só vai servir de logradouro da construção, não permitindo a ampliação do edifício devido à largura reduzida da parcela e à existência de uma parede cega a sul

Uma vez que têm surgido várias situações semelhantes na cidade, de pedidos de aquisição do “logradouro”, pelo que se propõe a utilização do valor obtido pela avaliação efetuada através da Nota Interna 38/2020 (em anexo) referente à venda de uma parcela semelhante e localizada na Rua Nossa Senhora da Boa Viagem nº 14. O valor estimado foi de 142,30 €/m². Face ao tempo decorrido, propõe-se o valor de 150,00€/m² para aplicar neste caso e nos subsequentes.

2.2. Da Localização

A parcela de terreno em análise localiza-se nas traseiras do nº 49 a 55 da Rua das Alcaçarias, Bairro Salgado, na União das Freguesias de Setúbal, em Setúbal.



Planta de localização - Imagem aérea Google Earth

3. METODOLOGIA E PRESSUPOSTOS

A metodologia da presente avaliação compreendeu uma visita ao local pelo exterior. A avaliação foi efetuada no pressuposto de não existirem sobre o bem em avaliação quaisquer ónus e encargos.

4. CÁLCULO

Área (m ²)	Valor Unitário (€/m ²)	P.V.T. (€)
22,66	150,00	3.399,00

5. 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, estima-se que o Valor de Mercado para a propriedade em questão, em julho de 2023 será de **3.399,00 €** (Três mil trezentos e noventa e nove euros).

Tendo presente que a parcela a desafetar do domínio público municipal, tem com vista anexação ao prédio do requerente, apenas interessa a este, **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:

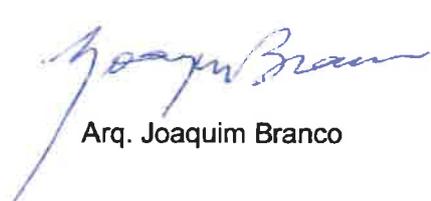
P.V. (€)		Depreciação (%)		P.V.T. (€)
3.399,00	x	50		1.699,50
Presumível Valor de Transação				1.699,50 €

(Mil seiscentos e noventa e nove euros e cinquenta cêntimos)

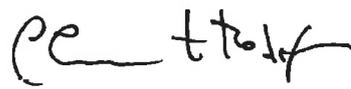
Face ao exposto, solicita-se, caso se concorde, que se proceda à homologação da avaliação e que seja dado conhecimento ao requerente.

Setúbal 20 de julho de 2023

A Comissão de Avaliação



Arq. Joaquim Branco



Arq. Clemente Rodrigues



Eng. José Madeira

Concordo
À Sra. Vereadora Rita Carvalho
Pl'o Diretor do DURB



21/07/2023

Teresa Soudo (Arqt.ª)

No uso da competência delegada através do despacho n.º 180/23/DURB de 5 de julho

Mod CI 05

Concordo
A Vereadora



24/07/2023

Rita Carvalho

No uso da competência delegada através do despacho n.º 58/23/GAP de 27 de fevereiro

