

B/10.

C



MUNICÍPIO DE SETÚBAL
CÂMARA MUNICIPAL

REUNIÃO N.º

08/2024

PROPOSTA

N.º 44/2024/DAF/DICONT/SERGEP

Realizada em

17/04/2024

DELIBERAÇÃO N.º

225/2024

ASSUNTO: ALIENAÇÃO DE PARCELA DE TERRENO, SITA EM RUA DAS ALÇAÇARIAS, UNIÃO DE FREGUESIAS DE SETÚBAL, SETÚBAL

Na sequência da Deliberação n.º 868/2023 – Proposta n.º 405/2023/DAF/DICONT/SERGEP, de 09/08/2023, aprovou esta autarquia a desafetação do domínio público municipal de uma parcela de terreno, com a área de 22,66m², sita na Rua das Alcaçarias, Bairro Salgado, em Setúbal, que confronta a norte com Traseiras do Edifício com n.º 49 a 45 da Rua das Alcaçarias, de sul com Lateral do Edifício com o n.º 4 da Praceta Lagar de São João, de nascente com Domínio Público Municipal e de poente com Traseiras do Edifício com n.ºs 28 e 30 da Rua Capitão Tenente Carvalho Araújo, da União de Freguesias de Setúbal, para complemento do prédio, descrito na 1ª 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 Art.º 1157, da União de Freguesias de Setúbal.

Considerando que,

O processo de desafetação do domínio público, teve origem no pedido formulado pela empresa Partilha Vedeta, S.A., com o NIPC 513618457, solicitando a aquisição de uma parcela de terreno, sita em Rua das Alcaçarias, n.ºs 49, 51, 53 e 55, Bairro Salgado, para complemento do prédio confinante, conforme identificado supra, no âmbito de um processo de demolição e construção de edificação, nos termos do qual ficou a emissão do respetivo alvará condicionada à alienação da parcela de terreno com a área de 22,66m².

Por Deliberação n.º 1117/2023 – Proposta n.º 457/2023/DAF/DICONT/SERGEP, de 06/12/2023, aprovou esta autarquia a alienação de parcela de terreno desafetada do domínio público, com a área de 22,66m², sita em Rua das Alcaçarias, União de Freguesias de Setúbal, à empresa então requerente Partilha de Vedeta, S.A., contribuinte n.º 513618457.

Veio ora o Município ser informado pela mesma empresa que o referido imóvel foi alienado à Sociedade LXV – LX Ventures, Unipessoal, Lda..

Por conseguinte, sendo que o prédio é atualmente propriedade da Sociedade LXV – LX Ventures, Unipessoal, Lda., contribuinte n.º 513 758 518, já se encontrando o respetivo processo de obra também averbado com a titularidade da referida empresa, carece também de alteração de autorização de alienação ao novo proprietário.

No início de todo o processo e servindo como base de referência, foi elaborado relatório de avaliação, datado de 18/07/2023, pela Comissão Municipal de Avaliação de Imóveis, 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 de Setúbal, revogando a Deliberação n.º 1117/2023, delibere a alienação, nos termos das disposições da alínea g), do n.º 1, do Artigo 33º, do Regime Jurídico das Autarquias Locais, aprovado pela Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, à empresa LXV – LX Ventures, Lda., da parcela de terreno, sita em Rua das Alcaçarias, Bairro Salgado, descrito na 1ª

Conservatória do Registo Predial de Setúbal, sob o n.º 1092, da freguesia de Santa Maria da Graça, e inscrita na matriz predial urbana, sob o artigo 7425, da União de Freguesias de Setúbal, pelo valor de 1699,50€ (Mil Seiscentos e Noventa e Nove euros e Cinquenta cêntimos), para complemento do prédio, 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 Art.º 1157, da União de Freguesias de Setúbal.

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 Regime Jurídico das Autarquias Locais, aprovado pela Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro.

ANEXO: Relatório de Avaliação

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 ATA

P
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 Alcaçarias, 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 n.º 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:

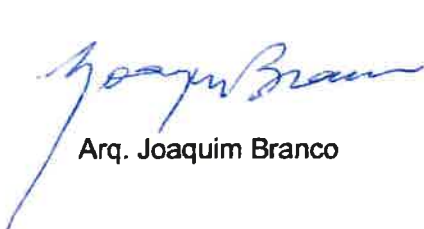
P.V. (€)		Depreciação (%)		P.V.T. (€)
3.399,00	x	50		1.699,50
Presumível Valor de Transação				1.699,50 €

(Mil seiscientos 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

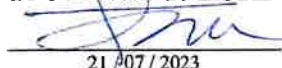


Arq. Clemente Rodrigues



Eng. José Madeira

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



21/07/2023

Teresa Soudo (Arqt.º)

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

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

