



Exmo. Senhor
 Presidente da Assembleia Municipal
 de Torres Vedras
 Dr. José Augusto de Carvalho

s/ comunicação v/ referência n/ referência n.º de ofício Data

3858 14-JUN '21

Assunto: Desafetação de bens do domínio público municipal - Parcela de terreno, sita na União de Freguesias de A-dos-Cunhados e Maceira

Atenta a competência da assembleia municipal prevista na al. q), do n.º 1, do art.º 25.º, da Lei n.º 75/2013, de 12/9, na sua atual redação, quanto à desafetação de bens do domínio público municipal, e de acordo com o deliberado pelo executivo em sua reunião de 08/06/2021, propõe-se a V. Ex^a. que a assembleia municipal autorize a desafetação do domínio público municipal, de forma a permitir a permuta com o promotor do loteamento 2/2020, num total de 949,94m², distribuídos da seguinte forma:

- Cedência da parcela de terreno do Município identificado com a letra A e recebimento da parcela de terreno identificado com a letra A', que provém do artigo 86 secção MM, freguesia de União das Freguesias de A-dos-Cunhados e Maceira cada uma com uma área de 271,92m²;
- Cedência da parcela de terreno do Município identificada com a letra B e recebimento da parcela de terreno, identificada com a letra B, que provém do artigo 87 secção MM, freguesia de União das Freguesias de A-dos-Cunhados e Maceira, cada uma com a área de 678,02 m².

Para se concretizar a cedência acima mencionada, torna-se necessário a criação de artigo matricial urbano, por desafetação do domínio público, com a área de 271,92m² e de 678,02m², respetivamente.

As parcelas estão avaliadas em € 70.895,70, conforme consta do relatório técnico de avaliação, que se anexa.

Com os melhores cumprimentos.

A Presidente da Câmara Municipal

Laura Maria Jesus Rodrigues

Anexo: O citado

AV

INFORMAÇÃO | PARECER

DESPACHO:

APRESENTADO
Em reunião de 8/06/2021
A Chefe da Divisão Administrativa,
[Assinatura]

Laura Rodrigues,
Presidente

Ana Sofia Marques,
Chefe de Divisão Financeira

De: Secção de Património
Para: Sra. Presidente da Câmara Municipal
C/C: Informação n.º 32/2021
Data: 01/06/2021

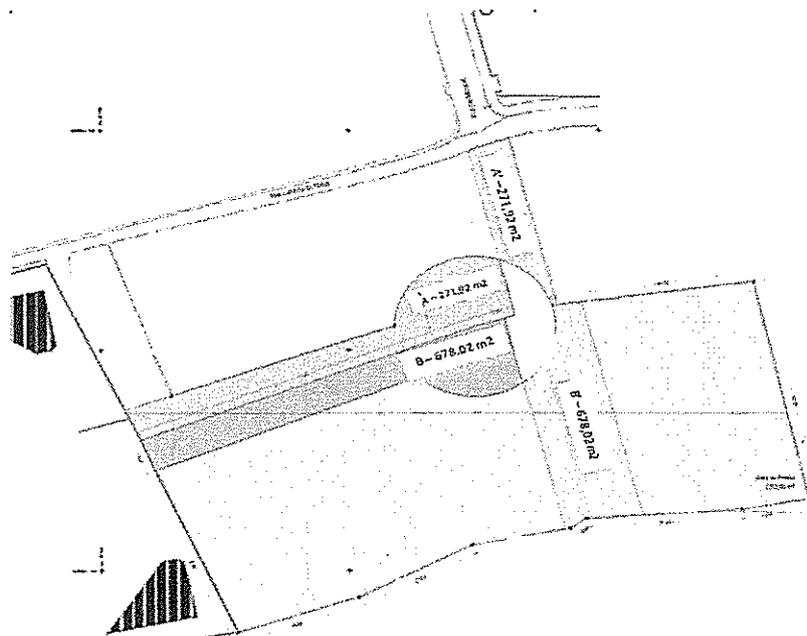
Assunto:

Desafetação do Domínio Público de Parcela de Terreno

No âmbito da operação de loteamento e pelos elementos constantes do processo fornecido pela DGU, pretende-se a permuta de áreas com o promotor do loteamento 2/2020, num total de 949,94 m², distribuídos da seguinte forma:

- Cedência da parcela de terreno do Município identificado com a letra A e recebimento da parcela de terreno identificado com a letra A', que provém do artigo 86 secção MM, freguesia de União das Freguesias de A-dos-Cunhados e Maceira cada uma com uma área de 271,92 m²;

- Cedência da parcela de terreno do Município identificada com a letra B e recebimento da parcela de terreno identificada com a letra B', que provém do artigo 87 secção MM, freguesia de União das Freguesias de A-dos-Cunhados e Maceira, cada uma com a área de 678,02 m².



INFORMAÇÃO | PARECER

Para se concretizar a cedência acima mencionada, torna-se necessário a criação de artigo matricial urbano, por desafetação do domínio público, com a área respetivamente de 271,92 m² e de 678,02 m².

As parcelas estão avaliadas em € 70.895,70, conforme consta do relatório técnico de avaliação, em anexo.

Pelo exposto, sugere-se que o assunto seja submetido ao Órgão Executivo, a fim de propor à Assembleia Municipal a desafetação da área total de 949,94 m² do Domínio Público Municipal para integrar o Domínio Privado, nos termos da al. q) do n.º 1 do art.º 25º da Lei n.º 75/2013, de 12/9.

Pela Secção Património

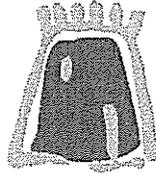
Elsa Antunes

Elsa Antunes

7

Divisão Financeira

Seção de Património



Torres Vedras
.....
Câmara Municipal

APRESENTADO
Em reunião de 8/06/2021
A Chefe da Divisão Administrativa,
[Signature]

RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO

TERRENO | RUA PROJETADA

SANTA CRUZ

Identificação dos Proprietários:

Rua Projetada | Parcela de terreno para acesso ao artigo 87, da Secção MM, da Freguesia de A-dos-Cunhados.

A propriedade é considerada pública, pertença do Município de Torres Vedras.

Avenida 5 de outubro
2560 – 270 Torres Vedras

Introdução:

O presente relatório de avaliação tem como propósito estimar o valor de um prédio rústico com capacidade edificatória, sito em Casal Vale de janelas, Santa Cruz, para posterior processo de permuta.

Análise:

A rua identificada supra, corresponde a uma área de terreno público, sem inscrição ou descrição predial, identificada pela Direção Geral do Território (DGT), como rua projetada, para dar acesso ao prédio rústico n.º 87, da Secção MM, da União de freguesias de A – dos – Cunhados e Maceira.

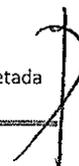
Ao longo dos anos este prédio foi identificado como área pública, afeta ao património do Município de Torres Vedras.

Como esta área e a envolvente apresentam características urbanas, o proprietário do prédio com a matriz rústica n.º 87, da Secção MM, da União de freguesias supra identificada, apresentou um projeto de loteamento para o local.

Para o efeito, e visto que precisa de acesso ao prédio, no âmbito do projeto foi desenvolvida uma solução técnica, apresentada pelo promotor e aprovada pelos técnicos do Município, que permite a adaptação de um novo acesso, para ambos os proprietários confinantes, a nascente e a poente, através de um processo com várias permutas.

Na primeira fase, o processo avançará com o proprietário do prédio rústico com a matriz n.º 87, da Secção MM, da referida freguesia, identificado com o Processo de Loteamento n.º 2/2020, ficando as restantes áreas de cedências definidas para o proprietário do prédio rústico n.º 86, da secção MM, da mesma freguesia.

Neste sentido, importa estimar o valor do prédio, para avançar com o processo de permuta entre os proprietários e o Município de Torres Vedras.

**Características do imóvel:****Fiscais:**

O imóvel não se encontra inscrito ou descrito, uma vez que é identificado pela Direção Geral do Território (DGT) como uma rua projetada para dar acesso ao prédio rústico com a matriz n.º 87, da Secção MM, da União de Freguesias de A-dos-Cunhados e Maceira.

Área Total do Terreno: 1 575,46 m²

Físicas:

O prédio apresenta uma configuração em forma de raquete, no sentido norte | sul, com uma área de 1 575,46 m².

Encontra-se numa zona periurbana, classificada e qualificada no Plano Diretor Municipal de Torres Vedras como solo urbano | Solo de Urbanização Programável | Áreas Urbanizáveis.

Não apresenta declive, pedregosidade, afloramentos rochosos, ou disponibilidade hídrica. Encontra-se atualmente ocupado com mato e árvores dispersas.

Não se verificam infraestruturas contíguas ao prédio, como sejam: condutas de água, condutas de saneamento, arruamentos, passeios ou infraestruturas de telecomunicações.

O acesso é feito por um caminho agrícola, que liga à estrada asfaltada a norte, desenvolvida no âmbito do loteamento contíguo.

O terreno encontra-se próximo do centro e das praias de Santa Cruz, no aglomerado urbano de Vale Janelas.

Próximo do prédio, a alguns metros, passam alguns transportes públicos, como o autocarro.

Avaliação

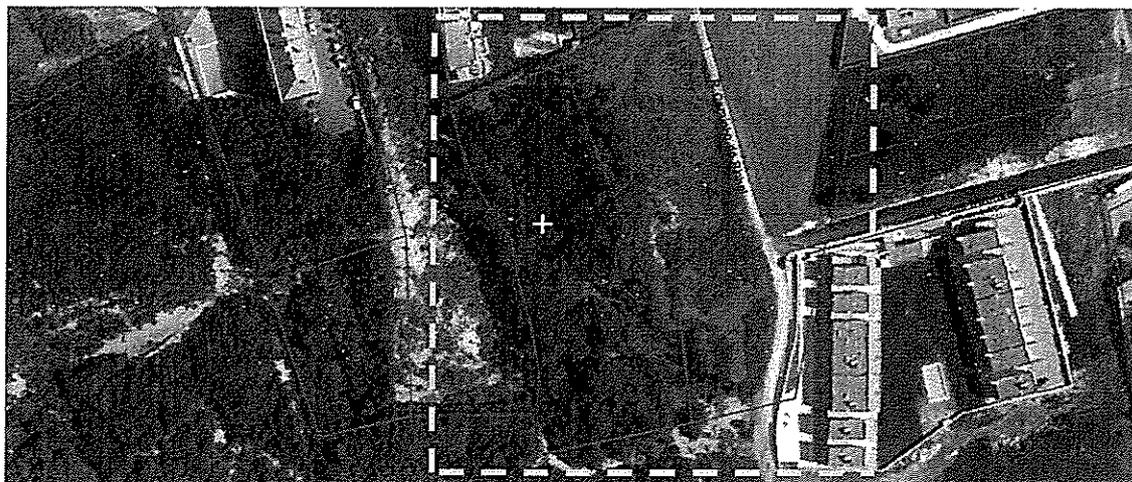
Metodologia de Avaliação:

A metodologia de avaliação é desenvolvida através do Método Comparativo de Mercado, que permite estimar o valor de mercado, através da comparação do imóvel, com outros imóveis semelhantes, num mercado próximo.

Este Método resulta na análise e tratamento estatístico da amostra recolhida, através de um processo de homogeneização que origina o valor final estimado por metro quadrado de terreno.

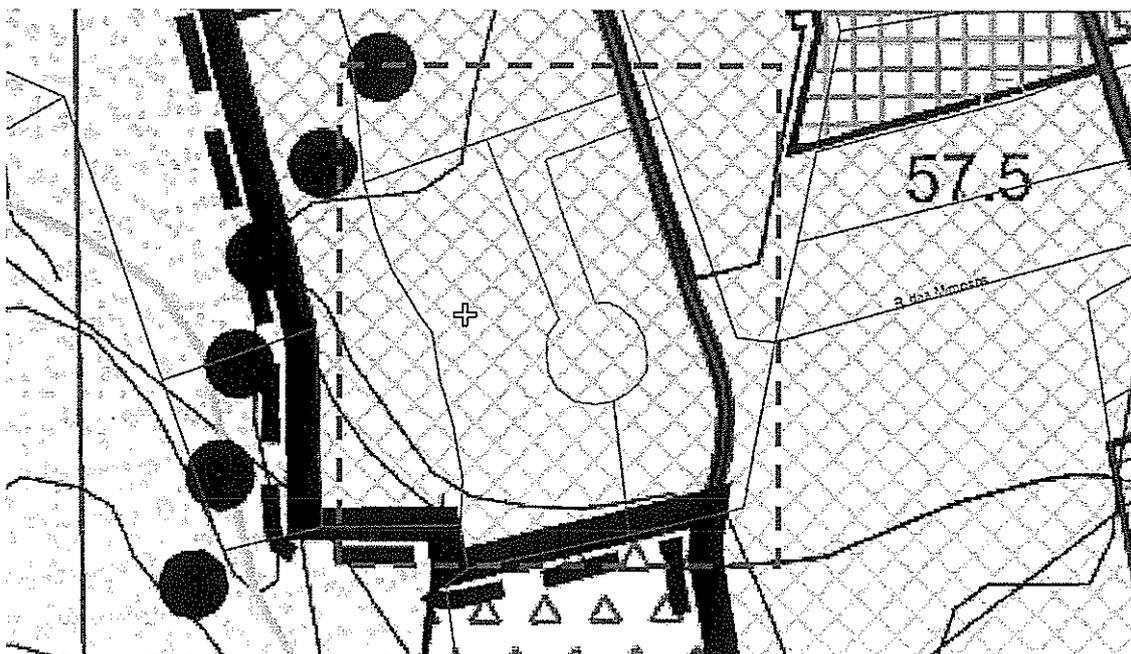
Para estimar o valor do prédio são tidas em consideração as diretrizes do Plano Diretor Municipal de Torres Vedras (PDMTV).

Localização sobre o Ortofotomapa



Fonte: Município de Torres Vedras | maio | 2021

Planta de Ordenamento



Fonte: Município de Torres Vedras | maio | 2021

Planta de Condicionantes

Não se verificam servidões ou restrições de utilidade pública sobre o prédio.



Regulamento:

Artigo 30.º

Condições específicas de edificação em áreas urbanizáveis de nível III

1 — Sem prejuízo do disposto no Artigo 27.º, na realização de operações urbanísticas não podem ser ultrapassados os seguintes valores máximos:

- a) Índice de construção bruto: 0.30;
- b) Densidade bruta: 20 fogos/ha;
- c) Percentagem de utilização comercial em operações de loteamento: 10 % da área bruta de construção;
- d) Número de pisos acima da cota média do terreno: 2 com aproveitamento de sótão ou uma cêrcea de 7 m²s.

2 — Sempre que por aplicação da densidade bruta prevista na alínea b) do número anterior resulte um valor inferior a uma unidade, e desde que a parcela não resulte de operação de loteamento ou destaque, admite-se sempre a construção de 1 fogo.

Fonte: Município de Torres Vedras, maio, 2021

Resumo:

| | | |
|--|---------------------------|--------------------------|
| Área da Parcela | | 1 5 75,46 m ² |
| Nº Pisos | | 2 |
| Nº Fogos | | 2 |
| Área de Implantação | | 400 m ² |
| Área Bruta de Construção | Habitação | 400 m ² |
| | Comércio/Serviços | 0 m ² |
| Estacionamento | Garagem (m ²) | 72,64 m ² |
| | Nº lugares (habitação T3) | 0 m ² |
| Infraestruturas acessos estacionamento | | 0 m ² |

Fonte: PUCTV | maio | 2021



Método Comparativo | Valor do Terreno | Homogeneização

| Imóvel | Fonte | Área | Margem Negocial | Acesso | Exposição | Localização | Coefficiente Homogeneização | Valor Venda (€) | Valor €/m2 | Valor €/m2 Homog | Observações |
|--------|------------|---------|-----------------|--------|-----------|-------------|-----------------------------|-----------------|------------|------------------|-------------|
| Ref. 1 | imovirtual | 1440,00 | 0,98 | 0,95 | 1,00 | 1,00 | 1,10 | 60 000,00 € | 41,67 € | 41,90 € | |
| Ref. 2 | idealista | 5430,00 | 1,36 | 0,95 | 1,00 | 1,00 | 1,10 | 219 000,00 € | 40,33 € | 43,66 € | |
| Ref. 3 | casa sapo | 4229,00 | 1,28 | 0,95 | 1,00 | 1,00 | 1,10 | 210 000,00 € | 49,66 € | 52,93 € | |
| Ref. 4 | casa sapo | 2200,00 | 1,09 | 0,95 | 1,00 | 1,10 | 1,20 | 87 500,00 € | 39,77 € | 42,45 € | |

| Endereço Web |
|---|
| https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/terreno-urbano-ccm-1-440-m-murfd148u0.html?utm= |
| https://www.idealista.pt/imovel/31125051/ |
| https://casa.sapo.pt/comprar-terreno-torres-vedras-silveira-tem-transportes-publicos-a24e96f4 |
| https://casa.sapo.pt/comprar-terreno-torres-vedras-silveira-perto-escola-policia-transportes-publicos |

| | | |
|------------------------------|---------------------|---------|
| Valor Unitário Homogeneizado | | 42,37 € |
| Média | 42,66 € | 45,24 € |
| D. Padrão €/m2 | 4,80 € | 5,18 € |
| % | 11% | 11% |
| Mediana | Valor Homogeneizado | 43,06 € |
| | Valor de Mercado | 41,00 € |

Quadro I – Valores de mercado | maio ,2021

Fonte: CMTV – DCP – SP

Valor do Prédio pelo Método Comparativo: 1 575,60 m2 * 45,00 €/m2 (valor ajustado) = 70 895,70 €

Conclusão:

Face ao exposto, o valor estimado para o Prédio em estudo é de 70 895,70 €.

(Setenta mil oitocentos e noventa e cinco euros e setenta cêntimos)

Pressupõe-se que o prédio se encontra isento de quaisquer ónus ou encargos.

O presente Relatório encontra-se paginado e rubricado.

Torres Vedras, 31, de maio de 2021

O Perito Avaliador


Alexandre Couto, Eng.º

