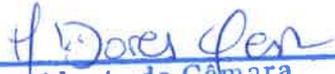


25 / 06 / 19


A Presidente da Câmara
M.ª Dores Meira

NOTA INTERNA

N.º: **16/2019**

Data: **21/06/2019**

Proc. N.º

De : **COMISSÃO MUNICIPAL DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS**

Para : **Sr.ª Diretora do DURB**

Assunto : **AVALIAÇÃO PRÉDIO URBANO PARCELA PARTICULAR NA RUA GUILHERME GOMES FARIA, N.º 3 – NA FREGUESIA UNIÃO DE FREGUESIAS DE SETÚBAL**

Sr.ª Diretora

Tendo sido solicitado a esta Comissão de Avaliação, a confirmação do valor atual da parcela acima referida, somos de parecer que, mantendo-se a capacidade construtiva referida onde foi determinado o valor à data, do terreno, através da projeção temporal da comercialização da edificação possível, tendo em conta as expetativas de venda (valor futuro) e os custos da construção diretos e indiretos, considera-se de atualizar o valor então obtido de 602.400,00 € através do conversor monetário PORDATA.

Na avaliação CAI - n.º 21JVM 2015 "... Considerou-se a construção de um edifício com cave com 1000 m2 para estacionamento, R/c com 1000 m2 para comércio/serviços, 1º andar com 800 m2 para habitação e piso recuado com 270 m2 para habitação.

$Custos Diretos 1 = (1000 m2 \times 350 \text{ €}) + (1000 m2 \times 450 \text{ €}) + (800 m2 \times 600 \text{ €}) + (270 m2 \times 600 \text{ €}) = 1.442.000 \text{ €}$

$Demolição de construções existentes = 80.000 \text{ €}$

$Custos Diretos Totais = 1.522.000 \text{ €}$

$Encargos Gerais = 10 \% \text{ de CD}$

$Valor Futuro = (33 LPA \times 6.000 \text{ €}) + (1000 m2 \times 1400 \text{ €}) + (800 m2 \times 1200 \text{ €}) + (270 m2 \times 1200 \text{ €}) = 2.882.000 \text{ €}$

Anexa-se folha de excel com a projeção de prazos de construção e vendas, em cenário tipo.

Valor atual da parcela = 602.400 €".

Pelo que, mantendo-se o valor acima calculado, mas atualizado ao dia de hoje, através do conversor monetário, obtém-se o valor de: **620.463,07 €**.

Solicita-se, caso se concorde, que a presente informação submetida a homologação da Sr.ª Presidente e posteriormente enviada ao DAFRH/ DIGEF/SECPP.

Setúbal, 21 de junho de 2019

A Comissão de Avaliação


Arq. Joaquim Branco


Eng. Jorge Barros


Arq. Clemente T. Rodrigues