

URBANIZAÇÃO DO MORGADINHO

Sítio do Semino - Quarteira

Req.te: AQUASHOW - Promoções Turísticas, Ldª

ESTUDO ECONÓMICO DO EMPREENDIMENTO

1. - PRESSUPOSTOS:

- a) Com este estudo pretendemos avaliar a viabilidade económica e financeira da urbanização do Morgadinho, contemplando a previsível venda dos lotes 2 a 25 - moradias unifamiliares isoladas e dos lotes 26 a 45 - moradias unifamiliares em banda.
- b) Todos os cálculos são efectuados a preços de Junho de 1990.
- c) No cálculo do valor das vendas considerámos um preço médio de 12.000\$/m<sup>2</sup>. Este valor foi definido pela auscultação do mercado em diferentes zonas do Algarve, nomeadamente nas proximidades do empreendimento.
- d) Os custos do terreno que considerámos afecto à urbanização em si, e respectiva legalização, foram calculados proporcionalmente aos custos suportados com a área total.
- e) O custo das infraestruturas resulta dos valores orçamentados para os diferentes projectos.
- f) Os custos administrativos resultam da afectação de instalações, equipamentos administrativos e pessoal, ao controle da urbanização e respectiva comercialização, representando cerca de 2% das vendas.
- g) Os custos comerciais representam 5% das vendas e correspondem às acções de promoção dos lotes e às comissões a atribuir à mediadora imobiliária que vier a ser encarregue da comercialização.

*mm*  
*Jun*

2. - MAPA SÍNTESE DE INVESTIMENTO E EXPLORAÇÃO

DESCRIÇÃO	1990	1991	1992	TOTAL
RECEITAS DA VENDA DOS LOTES	33.672	134.688	168.360	336.720
- Custo terreno afecto ao loteamento	84.000	-----	-----	84.000
- Custos legalização do terreno afecto	6.600	-----	-----	6.600
- Estudos e Projectos	7.000	-----	-----	7.000
- Custo das infraestruturas	115.000	-----	-----	115.000
- Custos Administrativos	1.600	3.000	3.000	7.600
- Custos Comerciais	1.400	5.600	7.000	14.000
- Custos Financeiros	12.600	25.200	12.600	50.400
TOTAL DAS DESPESAS	228.200	33.800	22.600	284.600
SALDO	-194.528	100.888	145.760	52.120

*mut*  
*ju*

3. - PLANO FINANCEIRO

Valores em contos

DESCRIÇÃO	1990	1991	1992	TOTAL
RECEBIMENTOS:				
- Capitais Próprios	74.528	-----	-----	74.528
- Financiamento Bancário	120.000	-----	-----	120.000
- De vendas	33.672	134.688	168.360	336.720
	<b>228.200</b>	<b>134.688</b>	<b>168.360</b>	<b>531.248</b>
PAGAMENTOS:				
- Despesas Investimento e Exploração	228.200	33.800	22.600	284.600
- Amortizações de capital	-----	60.000	60.000	120.000
	<b>228.200</b>	<b>93.800</b>	<b>82.600</b>	<b>404.600</b>
Saldo do Período	0	40.888	85.760	126.648
Saldo do Período Anterior	0	-----	40.888	-----
Saldo Acumulado	0	40.876	126.648	126.648

*Junia*

#### 4. - COMENTÁRIOS

Da análise dos mapas apresentados conclui-se que a preços de Junho de 1990, o projecto de urbanização permite obter um saldo positivo, antes de impostos, de cerca de 52.000 contos, no final de 1992, desde que se cumpram as metas estabelecidas para a comercialização dos lotes. Obviamente, o ano de 1990 é largamente deficitário já que nele incide todo o esforço de investimento e apenas se prevê vender 10% dos lotes.

O Plano financeiro apresenta-se equilibrado já que a parcela de investimento não coberta pelos capitais próprios será financiada pelo recurso ao crédito bancário, já assegurado.



CALCULO DA COMPENSAÇÃO DE ENCARGOS DECORRENTES  
DA OPERAÇÃO DE LOTEAMENTO

Nos termos do nº 6 da Portaria 230/85 e considerando a atribuição do valor de 1400 m<sup>2</sup> à superfície de pavimentos, destinados ou não à habitação, prevista na operação de loteamento para o lote a ceder - lote 50, com a área total de 3.765 m<sup>2</sup>, o montante da compensação complementar será, seguindo este critério, o seguinte:

$$Q = m \times (0,30 A - \acute{a}) \times C$$

Em que,

- A e C têm o significado que lhes é atribuído na referida Portaria com a nova redacção dada pela Portaria 74/86.

- m = 0,10 (loteamento sujeito a processo ordinário).

- á = 1 400 m<sup>2</sup> - área de construção atribuído ao lote 50 que é cedido à Câmara.

$$\text{Assim, } Q = 0,10 \left( \frac{0,30 \times 9260}{2} + 0,30 \times 11.280 - 1400 \right) \times 21.870\$00 =$$

$$Q = 7.376.751\$00$$

**B. Índices de utilização do solo**

Áreas de implantação (máximas):

. lotes 2 a 25 .....	4.535 m <sup>2</sup>
. lotes 26 a 45 .....	2.100 m <sup>2</sup>
. lote 46 .....	100 m <sup>2</sup>
. lote 48 .....	6.625 m <sup>2</sup>
. lote 49 .....	1.600 m <sup>2</sup>
TOTAL .....	14.960 m <sup>2</sup>

Áreas de construção (máximas):

. lotes 2 a 25 .....	6.160 m <sup>2</sup>
. lotes 26 a 45 .....	3.100 m <sup>2</sup>
. lote 46 .....	100 m <sup>2</sup>
. lote 48 .....	7.200 m <sup>2</sup>
. lote 49 .....	4.000 m <sup>2</sup>
TOTAL .....	20.560 m <sup>2</sup>

C.O.S. ....	0,12
C.A.S. ....	0,17
Densidade habitacional .....	26,3 Hab/Ha

Para o cálculo da densidade habitacional considerou-se:

. Moradias isoladas (tipologia livre) .....	24 x 4 Hab = 96 Hab
. Moradias em banda (tipologia T2 ou T3) ..	20 x 3,5Hab = 70 Hab
. Hotel - Apartamento (40 T0 + 30 T1) .....	70 apart. =150 Camas
TOTAL .....	316 Hab