

EMPREENDIMENTO DA VILA SOL

Processo nº.7/G - 17

ESTIMATIVAS DAS DESPESAS E RECEITAS

1. INTRODUÇÃO

A Apreciação da estimativa efectuada para as receitas e despesas analisará:

- a) O montante global das vendas e a sua decomposição pelos tipos de produtos a comercializar;
- b) O período de tempo em que se realizarão e seu escalonamento;
- c) O montante global das despesas e sua discriminação por rubricas respectivas;

NOTA: As estimativas e previsões de receitas, basearam-se num estudo de mercado detalhado, tendo-se optado no presente estudo pelos valores mais conservadores; as despesas são calculadas na base dos valores de mercado.

2. DESCRIÇÃO QUANTITATIVA DO EMPREENDIMENTO

O terreno destinado ao empreendimento tem uma área real de 1.443.836 metros quadrados como se segue:

PARCELAS	ÁREAS/M2
B - APARTAMENTOS E COMÉRCIO	85.600
C1 - ALDEAMENTO TURÍSTICO DE 2ª	62.150
C2 - ALDEAMENTO TURÍSTICO DE 1ª	58.300
D - LOTES UNIFAMILIARES	156.038
E - LOTES UNIFAMILIARES SOBRE O GOLFE	144.628
F - APARTAMENTOS TURÍSTICOS	156.450
G - GOLF (ÁREA VERDE)	547.000
- ÁREAS VERDES	44.950
H - UNIDADE HOTELEIRA	44.500



I - INFRAESTRUTURAS TÉCNICAS	4.500
J - RECEPÇÃO / VENDAS	1.645
K - EQUIPAMENTO DE LAZER / ESTACIONAMENTO	38.535
ARRUAMENTOS EXISTENTES / PARCELA A	14.770
ARRUAMENTOS INCLUINDO DESVIO DA ESTR.MUNICIPAL VALE JUDEU / VILAMOURA	84.770
TOTAL / M2	<u>1.443.836</u>

NOTA: Não figura nesta relação a parcela "A" que já se encontra loteada e vendida ao abrigo do Alvará n.º. 3/71 de 24 de Junho, da Câmara Municipal de Loulé.

3. RECEITAS

Montante global das Receitas previsto e sua decomposição por tipo de produto.

A previsão do montante global de receitas do Empreendimento baseou-se na área total vendável, 1.254.666 M2, e nos preços por M2 parcelares a seguir referidos:

ZONA	ÁREA(M2)	PREÇO/M2 Esc.	VALOR Cts.
B - APARTAMENTOS E COMÉRCIO	85.600	2.750	235.400
C1 - ALDEAMENTO TURÍSTICO DE 2ª	62.150	4.400	273.460
C2 - ALDEAMENTO TURÍSTICO DE 1ª	58.300	4.400	256.520
D - LOTES UNIFAMILIARES	156.038	3.850	600.746
E - LOTES UNIFAMILIARES S/GOLF	144.628	4.400	636.363
F - APARTAMENTOS TURÍSTICOS	156.450	4.400	688.380
G - GOLF	547.000	1.700	929.900
H - UNIDADE HOTELEIRA	44.500	3.300	146.850
T O T A I S	<u>1.254.666</u>		<u>3.767.619</u>

NOTA: Período de tempo de realização das receitas e seu escalonamento.

Handwritten signatures and initials

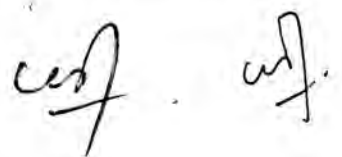


A análise de mercado efectuada permite admitir como válida a hipótese de as vendas se realizarem nos primeiros 5 anos de Exploração do Empreendimento, sendo o seu escalonamento, por prudência, igualmente repartido ao longo deste período.

4. DESPESAS

A estimativa actual dos valores em CTS. é a seguinte:

- Estudos Prévios	2.500
- Projecto Geral	28.000
- Projecto de Infraestruturas	20.000
- Projecto do Golf	20.000
- Realização das Infraestruturas:	
Rede Telefónica	16.871 ✓
Paisagismo	6.246
Arruamentos	220.718
Abastecimento de água	100.638
Electricidade	123.131 ✓
Rede Esgotos(pluv.e Domést.)	126.503
Lagoas de maturação	99.525
- Optimização das infraest.da parcela A (existente)	693.632
- Alimentação em MT a liquidar à EDP	20.000
- Alimentação em MT a liquidar à EDP	5.453
- Participação à EDP para o desvio e postes que atravessam o Empreendimento	10.000
- Golf	250.000
- Equipamento de Animação	62.500
- Fiscalização	41.045
- Manutenção das Infraestruturas	77.613
- Publicidade	52.747
- Margem de Risco	119.800
- Compensações à Câmara Municipal de Loulé	85.494
T O T A L	<u>1.488.784</u>



NOTAS:

- O prazo previsto para a realização das diferentes obras é de dois anos.
- As rúbricas do Projecto Geral e o Projecto de Infraestruturas englobam o custo dos diferentes projectos de Arquitectura das construções necessárias.
- Para a rúbrica Fiscalização entendeu-se considerar um valor correspondente a 4 % do valor orçamentado para o somatório das rúbricas infraestruturas, equipamentos de animação, optimização das infraestruturas existentes na parcela A e Golf (693.632 cts. + 62.500 cts. + 20.000 cts. + 250.000 cts. = 1.026.132 cts. x 4 % = 41.045 cts.).
- Para a rúbrica Manutenção de Infraestruturas foi calculada uma média de 2 % ao ano, durante os primeiros 5 anos, que incidem sobre o valor global de infraestruturas, equipamentos de animação e optimização das infraestruturas existentes na parcela A (693.632 cts. + 62.500 cts. + 20.000 cts. = 776.132 cts. x 2 % x 5 anos = 77.613 cts.).
- A Manutenção do campo de golf considera-se incluída nos custos de exploração do mesmo.
- Para a rúbrica Publicidade adoptou - se a base de 1,4 % dos valores de venda (3.767.619 cts. x 1,4 % = 52.747 cts.).
- A rúbrica Margem de Risco foi calculada numa base de 10 % do somatório das despesas deduzido das compensações devidas à Câmara Municipal de Loulé (1.197.796 x 10 % = 119.800 cts.)
- Cálculo das compensações devidas à Câmara Municipal de Loulé:
Área de construção lotes unifamiliares 79.951 m²:2=39.975,5 m².
Restantes áreas de construção 146.176 m².
Q = 0,021 x (39.975,5 + 146.176) x 21.870\$00 = 85.493.800\$00.

5. RENDIBILIDADE

Tendo em conta o desenvolvimento previsto para o projecto e considerando os encargos financeiros decorrentes dos escalonamentos previstos de receitas e despesas poderemos, conjuntamente com os valores atrás referidos e considerando um custo de vendas calculado na base de 4 % do valor das vendas (3.767.619 cts. x 4 % = 150.705 cts.), bem como imprevistos na base de 10 % sobre o total das despesas deduzido do valor das compensações devidas à Câmara Municipal de Loulé (1.403.290 cts.), apurar a rendibilidade deste projecto:

uf *uf*

Vendas		3.767.619 CTS.
Valor do terreno	616.000 CTS.	
Custo das Vendas	150.705 CTS.	
Despesas	1.488.784 CTS.	
Encargos Financeiros	280.000 CTS.	
Imprevistos	140.329 CTS.	2.675.818 CTS.
		<hr/>
Margem Liquida		1.091.801 CTS.
		<hr/> <hr/>

Loulé, 17 de Abril de 1991

O Arquitecto inscrito nº.901

AFENHA E COSTA

António F.G. da Penha e Costa

o Arquitecto inscrito nº.901
AFENHA E COSTA