

REQUERENTE: -CORLUZ, Construções do Algarve, Lda.
EMPREENHIMENTO: -Vilas Couto Real.
LOCAL: -Semino / Quarteira / Loulé.

1143

305

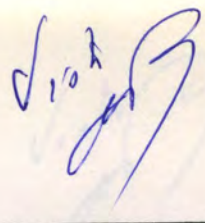
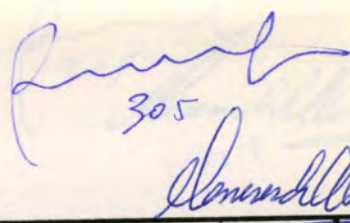
1143

ESTUDO ECONÓMICO

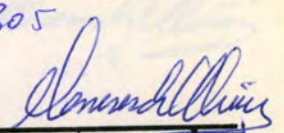
O presente estudo económico visa satisfazer os requisitos definidos na alínea a) do artigo 22º do Decreto-Lei 400/84 de 31 de Dezembro, no que se refere ao loteamento que a CORLUZ - Construções do Algarve, Lda. pretende realizar no sítio do Semino, "Morgadinho", Quarteira.

O estudo que se segue, tendo em vista a comparação dos encargos, resultantes da execução dos trabalhos de infra-estruturas, com os prováveis preços de venda dos terrenos ora oferecidos em garantia, antes da sua urbanização.

Da área total do estudo de 50 700 m², destina-se a lotes para construção a área de 39 139 m², como se retira da Tabela que em seguida se apresenta, resumindo as informações contidas no Processo de Loteamento.

 305



COISA	LOTE	ÁREA m²	IMPLANT. m²	CONSTRUÇ. m²	Nº PISOS	C.O.S.	Nº ESTACIONA	Nº FOGOS	TIPOLOGIA	497
MORADIA	1	510	220	350	3		1	1	T 3	
"	2	638	"	"	"		1	1	"	
"	3	600	"	"	"		1	1	"	
"	4	"	"	"	"		1	1	"	
"	5	"	"	"	"		1	1	"	
"	6	"	"	"	"		1	1	"	
"	7	"	"	"	"		1	1	"	
"	8	532	"	"	"		1	1	"	
"	9	720	"	400	2		1	1	"	
"	10	671	"	"	"		1	1	"	
"	11	796	"	"	"		1	1	"	
"	12	804	"	"	"		1	1	"	
"	13	792	"	"	"		1	1	"	
"	14	"	"	"	"		1	1	"	
"	15	972	350	700	"		1	1	T 4	
"	16	1321	"	"	"		1	1	"	
"	17	566	220	400	"		1	1	T 3	
"	18	614	"	"	"		1	1	"	
"	19	800	"	"	"		1	1	"	
"	20	750	"	"	"		1	1	"	
"	21	768	"	"	"		1	1	"	
"	22	686	"	"	"		1	1	"	
"	23	697	"	"	"		1	1	"	
"	24	768	"	"	"		1	1	"	
"	25	883	350	700	"		1	1	T 4	
"	26	980	"	"	"		1	1	"	
"	27	840	220	400	"		1	1	T 3	
"	28	"	"	"	"		1	1	"	
"	29	"	"	"	"		1	1	"	
"	30	804	"	"	"		1	1	"	
"	31	990	350	700	"		1	1	T 4	
"	32	1253	"	"	"		1	1	"	
MORADIAS	33	205	205	380	2		—	1	T 3	
COM	34	"	"	"	"		—	1	"	
	35	"	"	"	"		—	1	"	
PÁTIO	36	"	"	"	"		—	1	"	
	37	"	"	"	"		—	1	"	
CENTRAL	38	"	"	"	"		—	1	"	
em regime de	A ₁	774	—	—	—	—	—	—	—	
compropriedade,	A ₂	75	—	—	—	—	5	—	—	
afectos aos lotes	A ₃	120	—	—	—	—	8	—	—	
nº 33;34;35;36;37 e 38 em partes iguais e indistintas: A ₁ -lazer; A ₂ e A ₃ -estacionamentos.										
	39	11 908	2 975	12 775	—	0,25	61	75	várias	
piscina	GRUPO TURÍSTICO	(3 772)	—	—	—	—	—	—	—	
p infantil		...	—	—	—	—	—	—	—	
p verde		...	—	—	—	—	—	—	—	
tênis		...	—	—	—	—	—	—	—	
mini-golf		...	—	—	—	—	—	—	—	
estacionamento		(1 057)	—	—	—	—	(57)	—	—	
A.P. 1					3+ galeria		—	(13)	T0	
A.P. 2		(2 350)	(2 350)	(10 150)	"		—	(28)	T1	
A.P. 3					"		—	(10)	T0	
A.P. 4					"		—			
Hotel residencial		(1 275)	(625)	(2 625)	4+ c.		(4)	(24)	unidades	
bar-danceteria	40	405	180	360	2					
total parcial		39 139								
CEDENCIAS	—	11 561	—	—	—	—	30	—	—	
TOTAIS	40	50 700	12 205	29 615	—	0,24	136	113	—	

[Handwritten signatures and initials]
305
1183 -3

D1) HOTEL RESIDENCIAL

Edifício com quatro pisos; um piso térreo para "hall" e serviços, com um desnivelado para o corpo administrativo e um pátio coberto; três pisos para as vinte e quatro unidades de ocupação (quartos e "suites") e no terraço panorâmico uma cúpula para bar e restaurante com um desnivelado para as cozinhas e demais serviços ligados ao restaurante -- bar.

D2) APART-HOTEL / APARTAMENTOS TURÍSTICOS

Estão organizados em quatro edifícios sobre uma galeria rebaixada no solo (Ap1, Ap2 ; Ap3 e Ap4). Os edifícios têm três pisos para habitação, totalizando vinte e três T0 e vinte e oito T1.

D3) EQUIPAMENTO DE APOIO

As peças que compõem a área são:

- .Um conjunto de duas piscinas;
- .Uma esplanada na proa das piscinas;
- .Zona verde com mini-golfe;
- .Campo de ténis;
- .Bar :Danceteria - Lote 40;
- .Bomba de gasolina e lavagem automática (opcional).

Este conjunto, em parte das suas galerias, disporá também de outros equipamentos como ping-pong, bilhar, balling, squaws, sauna, entre outros serviços.

E) ÁREAS DE ESTACIONAMENTO

O empreendimento comportará os seguintes estacionamento:

.Lote 39	61
.Moradias-pátio (Lotes A2 e A3)	13
.Públicos(13 + 17).....	30
.Moradias isoladas I e II	32
TOTAL.....	136

[Handwritten signature]
[Handwritten initials]

F) ÁREAS DE CEDÊNCIA

Cedências gratuitas à C.M. de Loulé:

.Circuitos pedonais;	11 561 m2
.Arruamentos;	
.Estacionamentos.	

Cedências para compensação pela realização de infra-estruturas urbanísticas, de acordo com as Portarias 678/73 e 679/73 de 10 de Outubro e com a carta enviada a essa Câmara Municipal, datada de 23/08/89.

I - MOVIMENTO GERAL DE TERRA E ARRUAMENTOS INCLUINDO DRENAGEM	14 950 contos
II- ABASTECIMENTO DE ÁGUA	8 000 contos
III-ÁGUAS PLUVIAIS	4 500 contos
IV- REDE DE ÁGUAS RESIDUAIS	9 000 contos
V - OBRAS ELECTRICAS	16 198 contos
VI- OBRAS TELEFÓNICAS (R.I.T.A.).....	4 000 contos
VII-E.T.A.R.	8 640 contos
<u>TOTAL</u>	<u>65 288 contos</u>

[Handwritten signature and scribbles]

VALOR DO TERRENO

Como prédio rústico

(50 700 m² x 2 000\$/m²)101 400 000\$00

Como terreno urbanizado

(39 139 m² x 8 000\$/m²)313 112 000\$00

.Custo da urbanização 65 288 000\$00

_____ * _____

Produto da operação (estimativa)146 424 000\$00

_____ * _____

Verifica-se que o produto da venda é confortavelmente superior aos custos e encargos de urbanização, pelo que está assegurada a sua viabilidade.

Já foi apresentada à Câmara Municipal de Loulé proposta de hipoteca de lotes para efeitos de caução.

Almansil, 30 de Agosto de 1989

Os Técnicos

(insc. nº 305)

[Handwritten signature]

(insc. nº 1143)