

ESTUDO ECONOMICO DO LOTEAMENTO DAS

SUB-ZONAS 3.10.13 E 3.10.14

A - ESTIMATIVA DE CUSTOS

1. - CUSTO DO TERRENO

1.1 - As Sub-Zonas 3.10.13 e 3.10.14, têm respectivamente uma área de 14.551 m² e 5.836 m², integrando-se numa parcela mais vasta com 38.168 m², constituída pela Sub-Zonas 9, 10, 11, 12, 13 e 14, transacionadas na totalidade por 220.000 contos.

1.2 - Estas duas Sub-Zonas, 13 e 14, representam assim, respectivamente 38,1% e 15,3% num total de 53,4% do custo total do terreno.

$$0,534 \times 220,000 \text{ contos} = 117.480 \text{ contos}$$

2. - CUSTO DAS INFRAESTRUTURAS

2.1 - Terraplanagens na área dos lotes e zonas a ajardinar.
Sub-Zona 13 - 14.551 m² x 40\$00/m² = 582 contos
Sub/Zona 14 - 5.836 m² x 40\$00/m² = 233 contos

$$\text{TOTAL} = 815 \text{ contos}$$

2.2 - Arruamentos e pavimentos de acordo com os orçamentos dos projectos.

Sub-Zona 13 - 7.040 contos
Sub-Zona 14 - 3.520 contos

$$\text{TOTAL} = 10.560 \text{ contos}$$

2.3 - Redes de Saneamento e de drenagem de águas pluviais, conforme orçamento dos respectivos projectos.

Sub-Zona 13 - 5.000 contos
Sub-Zona 14 - 1.490 contos

$$\text{TOTAL} = 6.490 \text{ contos}$$

2.4 - Redes de distribuição de águas, bocas de incêndio e rega, em conformidade com orçamentos dos projectos.

Sub-Zona 13 - 2.960 contos
Sub-Zona 14 - 1.365 contos

$$\text{TOTAL} = 4.325 \text{ contos}$$

Refers
T.M.

2.5 - Custo estimado para a rede de distribuição de energia eléctrica,

TOTAL = 15.100 contos

2.6 - Arranjos exteriores das áreas exteriores aos lotes e passeios, incluindo plantações, floreiras, muretes de suporte de terras, etc.

Custo estimado por m² = 2.500\$00

Sub-Zona 13 - ----- 4.500 contos

Sub-Zona 14 - ----- 1.125 contos

TOTAL = 5.625 contos

2.7 - Custo estimado para a rede telefónica.

Sub-Zona 13 - ----- 2.450 contos

Sub-Zona 14 - ----- 741 contos

TOTAL = 3.191 contos

2.8 - CUSTO TOTAL DAS INFRAESTRUTURAS

Sub-Zona 13 + rede eléct. 2.13/14 (2.5) 37.632

Sub-Zona 14 = 8.474

TOTAL = 46.106 c.

3. - CUSTO DOS PROJECTOS

Custo das infraestruturas = 46.106 contos

Percentagem aplicada, segundo instruções do MOP

(Cat II) - 4.04%

Custo dos projectos = 46.106 x 4.15% = 1.863 c.

4. - CUSTO DE PROMOÇÃO = ----- 1.500 c.

5. - CUSTO TOTAL = ----- 166.949 c.

B - ESTIMATIVA DOS PREÇOS DE VENDA

Considera-se, à semelhança do critério adoptado para as Sub-Zonas 9, 10, 11 e 12, que o valor das áreas vendáveis (lotes) corresponde a 20% do valor de venda previsível para as construções a executar agora nas Sub-Zonas 13 e 14.

Assim:

- Area total de construção autorizada:

Sub-Zona 13 - 8.430 m²

Sub-Zona 14 - 2.900 m²

11.330 m²

- Estimativa do custo de venda por m² = 100 contos
- Estimativa do valor de venda do empreendimento:
8.430 m² x 100 contos = 843.000 contos
2.900 m² x 100 contos = 290.000 contos

TOTAL 1.113.000 CONTOS

- Estimativa do valor de venda dos lotes,
na totalidade = ----- 226.600 c.

C - RENTABILIDADE DO INVESTIMENTO

- Valor de venda dos lotes = 226.600 contos
- Valor dos custos = 166.949 contos

59.651 contos

- Margem dos proveitos sobre os custos:
59.641 contos / 166.949 contos ----- 35.7%
=====

Vilamoura, 09 de Setembro 1988

O arqte inscrito na C.M.Loulé
sob o nº 827

O engº inscrito na C.M.Loulé
sob o nº 831