DE: ANTONIO MARIA ANDRADE DE SOUSA
Rua Nº 3º de Fátima
L O U L E

AO:
Exmo. Senhor PRESIDENTE DA CAMARA
MUNICIPAL DE LOULÉ.

ASSUNTO: LOTEAMENTO DA QUINTA DA CONCINHA.

Relativamente ao assunto em epígrafe transmitido por V. Exª., através do ofício P. 15/A-1 nº 2274 de 8-5-81, cumpro-me informar o seguinte:

1º - De acordo com as conversações técnicas havido nos serviços técnicos dessa Camâra Municipal de Loulé, ficou acordado que o problema do reservatório elevada seria resolvido numa fase seguinte de mútuo acordo, em virtude dessa entidade pretender realizar um depósito de água junto à urbanização em causa.

Nesta ordem de ideias acordá-se-á com a Camâra Municipal à melhor maneira de solucionar o problema, pois não nos pareceria económicamente rentável nem aconselhável uma duplicação de gastos no depósito.

2º - Relativamente à estação de tratamento, desde já confirmo à Camâra Municipal de Loulé, que será em tempo apresentado um projecto da estação de tratamento devidamente adquado às necessidades do empreendimento de modo a não prejudicar as captações que se estão realizando nas proximidades.

3º - Em anexo, igualmente enviamos o perfil transversal tipo dos arruamentos, devidamente adaptado às necessidades e caracteristicas do empreendimento em causa.

Sempre que as condições locais ou dificuldades construtivas, exigirem eventuais alterações serão as mesmas, comunicadas à Camâra Municipal de Loulé para que analise de modo a permitir a continuidade do empreendimento.

4º - Juntamente segue também um estudo económico do empreendimento em causa.

A sua construção far-se-á por fases, devido à verba global do investimento ser de valor considerável.

O estudo demonstra ainda a viabilidade económica do mesmo.

A construção de todo o empreendimento, será realizado de acordo com os regulamentos em vigor sempre que possível, mantendo-se em todo o caso, todas as técnicas construtivas e normativas da boa construção.

De V. Exª.
Atenciosamente.

30$00 PORTUGAL 9.2.1982 TRINTA ESCUDOS

TERRIOBRA
CONSTRUÇÕES CIVIS
E OBRAS PUBLICAS, LDA.

PROJECTO DE INVESTIMENTO PARA URBANIZAÇÃO DA QUINTA DA GONCINHA - LOULÉ

30$00 PORTUGAL TRINTA ESCUDOS

1A. FASE

1 - DESCRIÇÃO SUMÁRIA DO PROJECTO

O presente projecto de investimento visa a Urbanização da Quinta da Goncinha, em Loulé, portanto a execução das infraestruturas seguintes: arruamentos e redes de água, energia eléctrica e esgotos.

1.1 - Produtos a vender

A finalidade do empreendimento é a venda de lotes, que de acordo com os projectos técnicos já aprovados corresponde a 108 lotes, cujas áreas variam entre 202 e 1.586 m2, em que a maior parte tem áreas compreendidas entre 400 a 600 m2.

Os lotes destinam-se à construção de moradias de r/c e 1º andar.

1.2 - Características fundamentais do empreendimento

A Quinta da Goncinha fica situada no Lugar da Goncinha, junto à Estrada Nacional 125-4, a sul de Loulé, no Algarve. A área total é de 68.050 m2, representando a área de loteamento 52.307 m2.

O empreendimento será concretizado por fases, englobando esta 1a. fase uma área a urbanizar de 15.523 m2, a que corresponde 34 lotes, que

.../...

se admitem ser os lotes 12 a 45.

O prazo de construção previsto é de um ano, estando o seu início programado para 30 dias após a obtenção do financiamento.

O investimento total previsto é de 36.500 contos, sendo o montante do empréstimo solicitado para o arranque da 1a. fase de 10.125 contos.

2 - CARACTERIZAÇÃO DO MERCADO

A ruptura verificada em 74/75 no sector Habitação, que conduziu à desarticulação do modelo produtivo sectorial, no alargamento do ciclo produtivo e à degradação dos sectores a montante, provocou um acréscimo significativo das carências habitacionais cujos valores estimados para o período 1979/80 se apresentam no quadro seguinte:

(milhares)

Necessidades de Habi entre 1979/1990	Fogos construidos entre 1971/1978*	Necessidades/ Habitação	
		Entre-79/80	Entre-79/84
1.505,8	310,2	1.195,6	597,8

* Estimativa do G.P.C., relativamente a 1977 e 1978

FONTE: Plano de Médio Prazo - 1974/84 - GEP/FFH

.../...

Estes valores apenas se referem a carências quantitativas, assentes nas estimativas da evolução populacional e das necessidades de substituição do parque existente. No entanto, a sua dimensão dá uma ideia das acções a desencadear visando uma resposta efectiva e adequada às pressões que uma procura crescente exige.

3 - INVESTIMENTOS A REALIZAR

O Mapa I, em anexo, evidencia os investimentos a realizar globalmente e na la. fase.

Ao terreno foi atribuido o valor de 9.000 contos, que corresponde a uma avaliação de 132$00/m2.

As infraestruturas foram orçamentadas com base nos projectos técnicos.

Na rúbrica Estudos e Projectos estão incluidos os encargos com ante-projectos, projectos e estudos Técnico e económicos e coordenação da respectiva execução.

O Fundo de Maneio Necessário inclui uma previsão dos fundos necessários no início da actividade administrativa.

Quanto aos Juros do Capital Imobilizado até ao Arranque foram estimados em 2.125 contos segundo a hipótese simplificadora de que o empréstimo seria utilizado logo no início do período.

.../...

4 - CUSTOS DA EXPLORAÇÃO

Como custos da exploração foram admitidos os seguintes:

4.1 - ENCARGOS COM O PESSOAL

Dado que se trata de uma actividade que consiste apenas na venda de lotes, os encargos foram calculados a partir do seguinte Quadro de Pessoal:

CATEGORIAS	Nº	Vencimento mensal sem encargos sociais
Gerente	1	25.000$00
Secretária	1	15.000$00
Técnico-contas	1	10.000$00
	3	50.000$00

Admite-se que o gerente acumule as funções de promotor de vendas.

Para a determinação dos Encargos com Pessoal consideraram-se 14 meses/ano, um deles de férias remuneradas, e 26% para encargos sociais.

4.2 - FORNECIMENTOS E SERVIÇOS DE TERCEIROS

Nesta rúbrica consideraram-se os seguintes cus

.../...

tos:

- Rendas . . . . . 10.000$00/mês
- Água, luz, telefones . . 25.000$00/mês
- Material de escritório . 5.000$00/mês
- Promoção e publicidade . 20.000$00/mês

TOTAL . . . 60.000$00/mês

4.3 - AMORTIZAÇÕES

O seu montante foi determinado aplicando-se as taxas legais (Portaria nº 21.287) e constam do quadro seguinte:

Em Contos

RUBRICAS	Valor de Aquisição	Taxa	Vida Útil	Períodos		Valor Residual
				1	2	
Mobiliário de escritório	400,0	10	10	40	40	320
Material de transporte	600,0	20	5	120		
Estudos e Projectos	1.500,0	33,33%	3	500	500	500
TOTAL				660	660	1.180

4.4 - ENCARGOS FINANCEIROS

Foram calculados com base nas condições normais de financiamento, ou seja, sem qualquer bonificação da taxa de juro.

O Plano de Empréstimo (Mapa II, em anexo), foi

.../...

concebido para a 1a. fase do projecto nas seguintes condições:

- Montante do empréstimo: 10.125 contos, com 2.125 contos de juros de imobilização.
- Período de utilização: 1 ano
- Período de reembolso: 2 anos em prestações semestrais
- Taxa de juro: 21,25% ao ano.

5 - RECEITAS DA EXPLORAÇÃO

O preço de venda previsto é de 1.500$00/m2.

Como se admite a urbanização dos lotes 12 a 45 com uma área de 15.523 m2, o volume de vendas global será de 23.300 contos.

6 - CONTA DE EXPLORAÇÃO

De acordo com as premissas definidas anteriormente elaborou-se a Conta de Exploração (Mapa III, em anexo), tendo-se admitido as seguintes hipóteses:

Volume de Vendas: que as vendas se processam regularmente, isto é, que se vendam 17 lotes por ano.

Impostos s/Lucros: que as taxas representam 45%.

.../...

7 - AVALIAÇÃO MICRO-ECONÓMICA DO PROJECTO

Com base nos elementos preparados e apresentados anteriormente, elaborou-se o Mapa IV - Análise Micro-Económica do Projecto.

Importa referir que o valor residual é constituido pelo Fundo de Maneio que se admite recuperado por inteiro adicionado do valor por amortizar, no termo do horizonte de análise (2 anos).

Os indicadores da avaliação micro-económica do projecto apresentam a seguinte expressão:

T I R (F): 21%

V A L 18% . 900 contos

M A P A I

D O S I N V E S T I M E N T O S

(EM CONTOS)

CÓD.	RUBRICAS	MONTANTE	
		GLOBAL	I FASE
1	Terreno	9.000	2.700
	INVESTIMENTO EM TERRENOS	9.000	2.700
2	Rede de Águas	2.000	
3	Rede de Esgotos	3.700	
4	Rede de Energia Eléctrica	2.600	
5	Estação de Tratamento	2.300	
6	Vias de comunicação e pavimentação	13.900	
7	INVESTIMENTO EM INFRAESTRUTURAS (2+..+6)	24.500	8.000
8	Equipamento Administrativo	400	
9	Material de Carga e transporte	600	
10	INVESTIMENTO EM EQUIPAMENTO (8+9)	1.000	1.000
11	Estudos, Projectos, Fiscalização e Coordenação	1.500	1.500
12	Direitos, Licenças, Registos, Taxas, etc.	300	300
13	OUTROS INVESTIMENTOS (11+12)	1.800	1.800
14	Juros do capital imobilizado até ao arranque	--	2.125
15	Fundo de Maneio Monetário	200	200
16	TOTAL DOS INVESTIMENTOS	36.500	15.825

ERRIOBRA
CONSTRUÇÕES CIVIS E OBRAS PÚBLICAS, LDA.

.9.

M A P A I V

AVALIAÇÃO MICRO-ECONÓMICA DO PROJECTO

(EM CONTOS)

ANOS	FLUXO CAIXA NEGATIVO			FLUXO CAIXA POSITIVO			Fluxo Liquido de Caixa	VALOR ACTUALIZADO	
	Investimento	Valor Residual	Fluxo de Caixa negativa	Resultado Económico	Amortizações	Fluxo caixa positivo		Factor de actualiz.	Fluxo liquido Caixa actualizado
	1	2	3 = 1 + 2	4	5	6 = 4 + 5	7=3+6	8	9 = 7 x 8
0	(15.825)		(15.825)				(15.825)	1,000	(15.825)
1				9.390	660	10.050	10.050	0,84746	8.517
2		1.380	1.380	9.390	660	10.050	11.430	0,71818	8.208
	(15.825)	880	(14.945)						(16.725)
									900

Valor actualizado liquido a 18%. 900 contos
Taxa interna de rentabilidade: 21 %

MAPA III

CONTA DE EXPLORAÇÃO

(EM CONTOS)

COD.	RUBRICAS	PERIODOS (ANOS)	
		1º	2º
1	Volume de Vendas	11.650	11.650
	CUSTOS DA EXPLORAÇÃO		
2	Encargos com pessoal	880	880
3	Fornecimentos e Serviços Terceiros	720	720
4	TOTAL (2 + 3)	1.600	1.600
5	Resultado bruto da exploração (1-4)	10.050	10.050
6	Amortização	660	660
7	Resultado económico (5-6)	9.390	9.390
8	Encargos Financeiros	1.914	899
9	Resultado liquido da exploração a.i. (7-9)	7.476	8.491
10	Impostos s/Lucros	3.364	3.821
11	Resultado liquido da exploração d.i (9-10)	4.112	4.670

M A P A I I

P L A N O D O E M P R É S T I M O

EM CONTOS

DATAS	CAPITAL EM DIVIDA	JUROS	AMORTIZAÇÃO DO CAPITAL	TOTAL
Período de utilização		2.125		
1º Sem/1º Ano	10.125,00	1.071,20	2.163,11	3.234,34
2º Sem/1º Ano	7.961,89	842,38	2.391,97	3.234,34
1º Sem/2º Ano	5.569,92	589,30	2.645,04	3.234,34
2º Sem/2º Ano	2.924,88	309,46	2.924,88	3.234,34
TOTAL .		2.812,36	10.125,00	12.937,36