



ESTUDO ECONÓMICO DE UM LOTEAMENTO DE UM TERRENO NO GARRÃO
EM VALE DE LOBO, PERTENCENTE A FILIPE WIEIRA E OUTRO.

1 - Considerações Gerais

Para a elaboração do estudo de loteamento que se apresenta, tivemos em conta o princípio do investimento imediato de capitais nas obras de infraestruturas, sendo feita a sua recuperação em tempo relativamente curto.

Isto, no entanto, nem sempre se verifica, pois depende de factores estranhos e da conjuntura económica que se processa.

A área da propriedade a lotear é de 7.476,36 m².

O arranjo urbanístico, já apresentado, compreende 12 lotes de terreno para a construção de moradias unifamiliares que se integram na arquitectura da região e com a área de 6.274,00 m².

Prevê-se a construção de um parque de estacionamento, zona de acesso ao furo e zona de protecção ao furo.

2 - Valor actual da propriedade a urbanizar (Va)

Trata-se de um terreno situado numa zona turística que foi adquirido pelo valor global de 6.500.000\$00, referido na escritura de compra.

Nestas condições, o seu custo será:

[Handwritten signatures: M. Bota, J. M., F. M.]

2



a) - Valor de aquisição	6.500.000\$00
b) - Sisa e outras taxas (10%)	650.000\$00
c) - Advogado, notário e encargos financeiras vários (6%)	<u>390.000\$00</u>
	7.540.000\$00

3 - Despesas de loteamento e outros encargos (Vo)

A) - Custo das infraestruturas

Os montantes abaixo indicados são os apresentados nos projectos de infraestruturas entregues na Câmara Municipal de Loulé e que mereceram aprovação.

a) - Arruamentos	1.251.422\$00
b) - Água Potável	412.513\$00
c) - Furo artesiano	450.000\$00
d) - Esgotos Domésticos	420.014\$00
e) - Esgotos Pluviais	984.100\$00
f) - Electricidade	<u>955.000\$00</u>
	<u>4.473.049\$00</u>

B) - Estudos e Projectos

- a) - Plano de Loteamento
- b) - Estudos de catas e plataformas
- c) - Arranjos exteriores
- d) - Projectos de infraestruturas
- e) - Topografia
- f) - Alterações e acertos
- g) - Fornecimentos diversos

Handwritten signatures and initials in blue ink.



h) - Estudos de urbanização completos e diversas
rectificações estruturais e de conjunto.

Foram estimadas em500.000\$00

C) - Despesas de gestão até à conclusão dos trabalhos
de urbanização e custos de produção imobiliária
Despesas pertencentes a esta alinea, compreendidas
num período de um ano.

a) - Ordenados

b) - Guarda - Livros

c) - Despesas de viagem, representação e escritório

d) - Despesas com a propriedade

e) - Publicidade

f) - Comissões e despesas de venda (Marketing).

g) - Diversos, fotografias, planos e maquetes

Foram estimadas em500.000\$00

D) - Reservas Gerais

Estimam-se em 20% as reservas a considerar para
acertos de estimativas de obras e aumentos possíveis de cus-
tos, ou seja:

$20\% \times 4.473.049\$00 = \dots\dots\dots 894.610\00

4 - Valor dos Terrenos Urbanizados (Vf)

a) - Localização

O terreno localiza-se numa zona turística, perto
de Vale de Lobo e na freguesia de Almancil, sendo de pre-
ver que os futuros compradores de lotes, dada a reduzida

Handwritten signatures and initials in blue ink.



dimensão do loteamento, sejam portugueses e emigrantes.

b) - Aproveitamento

A ocupação dos lotes é feita por moradias unifamiliares, conforme projecto aprovado pela Exma Câmara Municipal de Loulé.

Atendendo a estes factores e a circunstâncias inponderáveis, difíceis de prever, no tocante ao interesse que se possa verificar, atribuímos o valor do m² de lote igual a 3.000\$00.

Assim temos:

$$6.274,00 \text{ m}^2 \times 3.000\$00 = \dots\dots(Vf)\dots\dots 18.822.000\$00$$

5 - Valor do terreno a ceder à Câmara Municipal de Loulé(C)

O valor do terreno a ceder à Câmara Municipal de Loulé, compreende a área de 1.202,36 m² respeitante aos aruamentos, parques de estacionamento, passeios, acesso ao furo e protecção ao furo que com base no valor de 1.000\$00 por metro quadrado, atribuído.

Assim teremos:

$$1.202,36 \text{ m}^2 \times 1.000\$00 = \dots\dots\dots 1.202.360\$00$$

O loteador contribui voluntariamente para a Câmara Municipal de Loulé pela abdicção da área de cedencia pela Câmara (50 m² por moradia) com os seguintes valores:

- 15.000\$00 x 12 fogos = 180.000\$00

- Construção de uma infraestrutura desportiva para a autarquia no valor de 1.200.000\$00 que corresponde a 12 fogos x 50m²/fogox2.000\$00 .. 1.200.000\$00
(0) 2.583.360\$00

Handwritten signature in blue ink.



6 - Mais Valias

Dado que a soma das despesas de urbanização e outros encargos é superior a metade da diferença entre o valor urbanizados e o valor actual da propriedade a urbanizar, propomos não pagar qualquer valor de Mais Valias

$$V_o + C > (V_f - V_a) / 2$$

$$6.367.659\$00 + 2.582.360\$00 > (18.822.000\$00 - 7.540.000\$00) / 2$$
$$8.950.019\$00 > 5.641.000\$00$$

Loulé, 20 de Junho de 1984

O ENGENHEIRO CIVIL

Manuel Bota Filipe Madeira.