

II - ESTUDO ECONÓMICO

A - ESTIMATIVA DE CUSTOS

1. Custo do terreno

1.1. A sub-zona 3.10.11 tem a área de 6.471 m² e integra-se numa parcela mais vasta, c/38.168 m² constituída pelas sub-zonas 9, 10, 11, 12, 13 e 14, a serem transaccionadas na totalidade por 220.000 contos.

1.2. A sub-zona 11 representa assim, aproximadamente, 17% do custo total do terreno

0,17 x 220.000 37.400 contos

2. Custo das infraestruturas

2.1. Terraplenagem na área dos lotes e zonas a ajardinar

4.530 m² x 40\$00 181.200\$00

2.2. Redes de saneamento e de drenagem de águas pluviais, conforme orçamento do respectivo projecto 2.220.000\$00

2.3. Arruamentos e pavimentações, de acordo com o orçamento do projecto 4.565.000\$00

2.4. Redes de distribuição de energia eléctrica e iluminação exterior, conforme orçamento

	anexo ao projecto apresentado ..	2.182.210\$00	
2.5.	Redes de distribuição de águas, bocas de incêndio e rega, em conformidade com orçamento do projecto	995.000\$00	
2.6.	Arranjos exteriores das áreas exteriores aos lotes e passeios, incluindo plantações, floreiras, muretes de suporte de terras, etc.		
	400 m ² x 2.500\$00	<u>1.000.000\$00</u>	11.143 contos
3.	<u>Custos dos projectos de infraestruturas</u>		
	Custo das infraestruturas (cf nº 2)....	11.143 c.	
	% a aplicar, pelas Instruções do MOP (Cat. II)	5,22%	
	Custo dos projectos: 11.143 c x 5,22%		582 contos
4.	<u>Custos de promoção</u>		<u>1.500 contos</u>
	CUSTOS TOTAIS		<u>50.625 contos</u>

B - ESTIMATIVA DOS PREÇOS DE VENDA

Considera-se (ã semelhança do critério adoptado p/ as sub-empregadas 9 e 10) que o valor das áreas vendáveis (lotes) corresponde a 20% do valor de venda previsível p/as construções a executar na sub-zona 11.

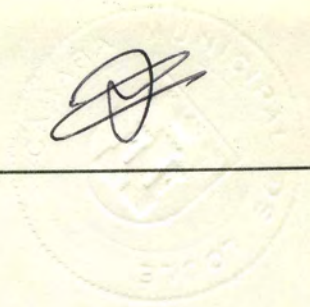
Assim:

- . área total de construção autorizada: 3.840 m²
- . estimativa do custo de venda por m²: 80 contos
- . estimativa do valor de venda do empreendimento:

$$3.840 \text{ m}^2 \times 80 \text{ c/m}^2 = 307.200 \text{ contos}$$

- . estimativa do valor de venda dos lotes:

$$307.200 \text{ c.} \times 20\% \dots\dots\dots 61.440 \text{ contos}$$



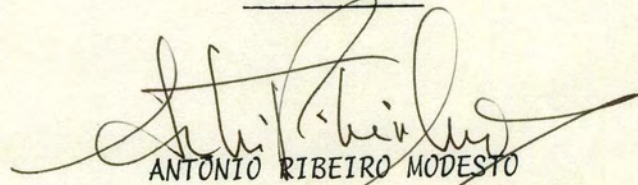
C - RENTABILIDADE DO INVESTIMENTO

Valor de venda dos lotes	61.440 contos
Total dos custos	<u>50.625 "</u>
Diferencial	10.815 contos

Margem dos proveitos sobre os custos:

$$10.815 / 50.625 = 21,4\%$$

OS TÉCNICOS



ANTÓNIO RIBEIRO MODESTO

(Arqtº insc. nº 99 na C.M. Loulé)

MANUEL MARIA FÉLIX SEABRA

(Engº Civil insc.nº 730 na C.M. Loulé)