



CONJUNTO RESIDENCIAL NA " LADEIRA DO RATO " LOULÉ

REQUERENTE: JOSÉ S. CENTENO PASSOS

E S T U D O E C O N Ó M I C O

A área do terreno a lotear é de 52.970 m², em que apenas 33.005,69 m² serão ocupados pelos diferentes lotes onde se propõe a construção de 78 fogos e zona comercial.

A restante área será destinada a arruamentos, jardins, parques de estacionamento, zonas verde e outro equipamento.

Dada a localização do terreno em zona urbana servida à partida de todas as infra-estruturas necessárias, apenas que para a urbanização teremos que considerar o traçado interno de cada uma das rês gerais e prever a sua ligação às rês existentes da Vila.

Considerar-se-ão como despesas o valor actual da propriedade e os custos totais a dispendir com as infra-estruturas (arruamentos, águas, esgotos e electricidade).

Para determinação das receitas considerar-se-á que o terreno destinado a construção será vendido a 500\$00/m².

1. - VALOR DA PROPRIEDADE

Considera-se que o valor actual da propriedade é de :-
 52.970 m² x 80\$00 = 4.237.600\$00

2. - DESPESAS COM A URBANIZAÇÃO

As despesas de urbanização em conformidade com os projectos juntos são estimadas conforme se passam a apresentar:-

-ARRUAMENTOS.....	5.703.810\$00
-ESGOTOS DOMÉSTICOS E PLÚVIAIS.....	5.439.588\$00
-RÊDE GERAL DE DISTRIBUIÇÃO ÁGUAS.....	900.000\$00
-RÊDE GERAL DE ELECTRICIDADE.....	1.950.000\$00
TOTAL=	13.993.398\$00

Eu fiz os valores dos projectos e respectivos a execução de telhas 14.840.820, valor de garantia financeira e apreciação

José S. Centeno Passos

Miguel Soares

.../...



3. - OUTRAS DESPESAS COM A URBANIZAÇÃO

- ELABORAÇÃO DE PROJECTOS.....	500.000\$00
- ENCARGOS DE CAPITAL E INTERESSES.....	1.100.000\$00
- ARRANJOS EXTERIORES.....	<u>400.000\$00</u>
	1.900.000\$00

4. - RECEITA A OBTER COM O LOTEAMENTO

Em face das áreas dos lotes e das possibilidades de utilização e ocupação e ainda as despesas inerentes à urbanização, o preço estipulado por m2 será de 700\$00 o que totalizará os 23.101.983\$00 assim obtidos:

$$33.005,69\text{m}^2 \times 700\$00 = \dots 23.101.983\$00$$

5. - CONCLUSÃO

Analizando o esquema que apresentámos, e com base nos elementos já obtidos neste estudo económico, considerar-se-à das sequências de ordem económica do investimento que os interessados pretendem levar a efeito.

ASSIM TEREMOS:

VALOR DO TERRENO APÓS URBANIZAÇÃO- 23.101.983\$00

DESPESAS C/INFRA-ESTRUTURAS E OUTRAS

15.893.398\$00

7.210.585\$00

Pelo que fica exposto e ainda para além das áreas a ceder à Câmara Municipal de Loulé, conclui-se que o lucro a ter é inferior a 50 % da valorização do terreno, pelo que não é de cobrar quaisquer mais valias aos seus proprietários.

Loulé, 3 de Setembro de 1982

O Engenheiro Técnico

António Barreira