

Membro da APPC



CLIENTE: ATDL - ALDEAMENTO TURISTICO DO LAGO
ENGO ARTUR LEOTTE

RELATORIO Nº 2
JANEIRO 1986

LOTEAMENTO DA PARCELA AL7 DA

QUINTA DO LAGO

ESTUDO ECONOMICO PARA A FIXAÇÃO DE MAIS VALIA

leg.

INTRODUÇÃO



O estudo económico para a Fixação da Mais Valia do loteamento da Parcela AL7 da Quinta do Lago, no Concelho de Loulé, que consta do Relatório nº 1, refere-se à totalidade do Lote AL7, propriedade de "ALDEAMENTO TURISTICO DO LAGO, LDA."

Pretende a Câmara Municipal de Loulé que o estudo económico se reporte unicamente à área da Parcela AL7 que, em primeiro lugar, vai ser objecto de alvará de loteamento.

Assim, haverá que efectuar um novo relatório com base no primeiro, mas contemplando apenas a zona correspondente aos lotes das moradias 401 a 448, aos 3 blocos de apartamentos e ao restaurante.

elz



ESTUDO ECONOMICO PARA A FIXAÇÃO DA MAIS VALIA

1. OBJECTIVO.

O presente estudo pretende dar satisfação à solicitação da CÂMARA MUNICIPAL DE LOULE, de acordo com as disposições legais, para obtenção do alvará.

O objectivo do estudo é, pois, determinar o encargo de Mais Valia a perceber por esta Câmara, nos termos legais, podendo, no entanto, propor-se os ajustamentos que se entendem necessários.

2. ESTUDO ECONOMICO CORRESPONDENTE A PARCELA DE TERRENO OBJECTO DO PEDIDO DE ALVARA.

2.1 VALOR ACTUAL DA PARCELA (65.664m²)

O terreno correspondente ao Lote AL7 (totalidade) com a área de 105 000m² foi adquirido por Esc. 122 448 030\$00.

Atribuindo um custo de 19% para sisa, escritura e registos o valor global da parcela será

$$\frac{122\ 448 \times (1 + 0,19)}{105\ 000} \times 65\ 664 = 91\ 125 \text{ contos} \quad \approx 1.390, /m^2$$

2.2 ENCARGOS DE URBANIZAÇÃO.

Dado que será o requerente a promover o loteamento e que irá custear todas as obras, tendo já suportado os custos dos projectos, quer da urbanização, quer das infraestruturas correspondentes, a partir dos valores das propostas, já recebidas, poder-se-ão deduzir os encargos de urbanização correspondentes à parcela objecto do alvará solicitado.

ds.

2.2 ENCARGOS DE URBANIZAÇÃO.



Para tanto adoptamos o critério de considerar os referidos custos repartidos pelo número de fogos previstos, quer para a totalidade do lote AL7, quer para a zona que vai, de momento, ser objecto do requerimento do alvará de loteamento.

Conforme se verifica no quadro incluído na planta de loteamento, o número de fogos da parcela a lotear representa, aproximadamente, cerca de 60 % da totalidade dos fogos previstos.

- Infraestruturas

. Rede de águas incluindo depósitos e grupos hidropressores	0,60 x 12 295 c.	.....	7 374 c.
. Rede de saneamento	0,60 x 11 200 c.	.....	6 720 c.
. Rede viária	0,60 x 29 300 c.	.....	17 580 c.
. Rede eléctrica de B.T. incluindo 2 P.T.	0,60 x 17 160 c.	.....	10 296 c.
. Rede de gás incluindo abertura de valas	0,60 x 11 300 c.	.....	6 780 c.
. Tubagens para telefones e antenas	0,60 x 7 800 c.	.....	<u>4 680 c.</u>
			53 430 c.

eh



- Arranjos Exteriores

Incluindo circulações secundárias menos importantes que nos lotes não incluídos 25 000 c.

- Custo dos Projectos e Fiscalização

. Projectos de urbanização e infraestruturas		
0,60 x 15 000	.....	9 000 c.
. Projectos de arranjos exteriores		
0,60 x 7 600	.....	4 560 c.
. Coordenação e fiscalização		
0,60 x 12 000 c.	.....	<u>7 200 c.</u>
		20 760 c.

O que conduz a um total de encargos de urbanização para esta parcela de

$$53\ 430 + 25\ 000 + 20\ 760 = 99\ 190 \text{ contos}$$

2.3 VALOR DA PARCELA APOS A URBANIZAÇÃO

De acordo com o número e tipo de lotes referidos no projecto e constantes no QUADRO DE LOTEAMENTO as áreas a construir são as seguintes:

LA - Lotes para moradias (nº 401 a 448)	-	30 800 m2
LB - Lotes para apartamentos (nº 4 a 6)	-	8 155 m2
LC - Lote para restaurante (nº3)	-	2 080 m2



2.3 VALOR DA PARCELA APOS A URBANIZACAO (cont.)

Admitindo que o preço de venda do terreno será baseado no valor da construção que nele se virá a efectuar (preço de venda) e considerando que o custo do terreno infraestruturado (terreno + infraestruturas) corresponderá a 15% do valor da construção (preço de venda que está cotado neste momento a 140 contos/m2), poderemos começar por obter o preço por m2 de terreno infraestruturado para o caso das moradias:

Área de construção das moradias (441 a 448)

$$18\ 182 - 8\ 155 = 10\ 027\ m^2$$

Preço por m2 de terreno infraestruturado (moradias)

$$\frac{140 \times 10\ 027 \times 0,15}{30\ 800} = 6,84\ \text{contos/m}^2$$

Tomando como base este preço fixaram-se outros preços, atendendo às características das construções e respectivas infraestruturas:

- Apartamentos 8,5 contos/m2
- Restaurante 8 contos/m2

Partindo destes valores chegamos ao valor final de venda dos lotes correspondentes à parcela em causa (tendo em conta áreas de construção já actualizadas)

LA	30 800 x 6,84 c/m2	210 672
LB	5 655 x 8,5 c/m2	48 068
LC	2 080 x 8,0 c/m2	<u>16 640</u>
		275 380 c.

df.



2.4 MAIS VALIA (MV)

Define-se como sendo a diferença entre o valor do terreno após urbanização e o seu valor anterior.

Assim:

$$MV = 275\ 380 - 91\ 125 = 184\ 255 \text{ contos}$$

2.5 ENCARGO DE MAIS VALIA (EMV)

Tal como é definido na Lei 2030, o encargo de mais valia é de 50% da Mais Valia, ao qual se deduzirá o custo das infraestruturas quando realizadas pelo promotor

$$\begin{aligned} EMV &= 0,50MV - \text{Encargos de urbanização} \\ &= 0,50 \times 184\ 255 - 99\ 190 = \\ &= 92\ 127,5 - 99\ 190 = \underline{\underline{- 7\ 062,5 \text{ contos}}} \end{aligned}$$

Verifica-se, assim, um encargo de mais valia de valor negativo.

Lisboa, Janeiro de 1986

Eng^o Artur Leotte

Ch.
n.º 693