

Jm

gms

ESTUDO ECONÓMICO DE UM LOTEAMENTO NO ANCÃO - ALMANCEL - LOULÉ

PERTENCENTE A ANTÓNIO BOTA FILIPE VIEGAS E OUTROS

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, tendo feito 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 86.248 m².

O arranjo Urbanístico, já apresentado, compreende 48 lotes de terreno, sendo 43 destinados a moradias unifamiliares isoladas, 2 lotes destinados a apartamentos turísticos, 1 lote destinado a equipamento hoteleiro e dois destinados a equipamento de lazer e desportivo.

Prevê-se a construção de parques de estacionamento ao longo dos arruamentos, uma área destinada à implantação da estação de tratamento de esgotos domésticos, outra destinada à implantação do furo e reservatório e outro ao Posto de Transformação.

2 - VALOR ACTUAL DA PROPRIEDADE A URBANIZAR (Va)

Trata-se de um terreno situado numa zona turística sujeita a preços por metro quadrado muito variáveis a que podemos atribuir um valor de Esc... 1.00\$00 por metro quadrado sem grande margem de erro.

Nestas condições o seu custo será:

a) - 86.248 m ² x 1.000\$00 =	86.248.000\$00
b) - Sisa e outras taxas (8%)	6.899.840\$00
c) - Advogado, notário e encargos financeiros vários (6%)	<u>5.174.880\$00</u>
	98.322.720\$00

Junia

3 - DESPESAS DE INFRAESTRUTURAS (Vi)

Os montantes abaixo indicados são os apresentados nos projectos entregues na Câmara Municipal de Loulé.

ARRUAMENTOS	16.382.716\$00
ABASTECIMENTO DE ÁGUA	
Rede de Abastecimento de Água Potável	5.140.796\$00
Reservatório (valor estimado).....	3.500.000\$00
Furo artesiano e Equipamento Electromecânico (Valor estimado)	1.500.000\$00
ESGOTOS DOMÉSTICOS	
Rede de Esgotos Domésticos	3.805.492\$00
Estação de Tratamento (Valor Estimado)	6.000.000\$00
ESGOTOS PLUVIAIS	
Rede de Esgotos Pluviais	5.381.601\$00
CONDUTAS TELEFÓNICAS	3.076.900\$00
ENERGIA ELÉCTRICA	18.597.253\$00
ARRANJOS EXTERIORES (Valor Estimado).....	<u>1.500.000\$00</u>
	64.884.758\$00

4 - CUSTO DOS ESTUDOS E PROJECTOS

- a) - Plano de Loteamento
- b) - Estudo de cotas e plataformas
- c) - Projectos de infraestruturas
- d) - Topografia
- e) - Alterações e acertos

-3-
J. M. J. Junior

- f) - Fornecimentos diversos
- g) - Estudos de Urbanização completos e diversas rectificações estruturais e de conjunto.

(Ve) = 1.000.000\$00

5 - DESPESAS DE GESTÃO ATÉ À CONCLUSÃO DOS TRABALHOS DE URBANIZAÇÃO E CUSTOS DE PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA (Vg)

Despesas pertencentes a esta alinea, compreendidas num período de dois anos.

- 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 maquetas.

Foram estimadas em = (Vg) 30.000.000\$00.

6 - VALOR DO TERRENO A CEDER À CÂMARA MUNICIPAL DE LOULÉ (C)

O valor do terreno a ceder à Câmara Municipal de Loulé, compreende as áreas respeitantes aos arruamentos, parques de estacionamento, passeios e as áreas destinadas à implantação do sistema depurador de esgotos domésticos, do furo e reservatório e do Posto de Transformação que totalizam a área de 11.980 m² com base no valor de 1.000\$00 por metro quadrado atribuído.

Assim teremos:

11.980 m² x 1.000\$00 11.980.000\$00

J. M. Silva

7 - VALOR DAS COMPENSAÇÕES À CÂMARA NOS TERMOS DAS PORTARIAS 230/85

DE 24 DE ABRIL E 74/86 DE 31 DE MARÇO (Vc)

$$Q = 0,030 \times (13.150,00m^2/2 + 2.100+5.000) \times 21.870\$00 = 8.972.168\$00$$

8 - VALOR DOS TERRENOS URBANIZADOS (Vf)

$$74.268 m^2 \times 4.000\$00/m^2 \dots\dots\dots = 297.072.000\$00$$

9 - MAIS VALIAS

Por se ter verificado a soma das despesas de urbanização e outros encargos ser superior a metade da diferença entre o valor dos terrenos urbanizados e o valor actual da propriedade ou seja:

$$Vi + Ve + Vg + C + Vc \quad (Vf - Va)/2$$

$$64.884.758\$00 + 1.000.000\$00 + 30.000.000\$00 + 11.980.000\$00 + \\ + 8.972.168\$00 > (297.072.000\$00 - 98.322.720\$00) / 2 \\ 116.836.930\$00 > 99.374.640\$00$$

propõe-se à Exma. Câmara Municipal de Loulé não pagar qualquer valor de Mais Valias.

Loulé, 1 de Agosto de 1989

O ENGENHEIRO CIVIL

Manuel da Silva Mendes