

ESTUDO ECONÓMICO DE UM LOTEAMENTO NO GARRÃO
ALMANCIL - LOULÉ, PERTENCENTE A MANUEL FAUS-
TINO MADEIRA, CARLOS ALBERTO LOPES DA CUNHA
E ANTÓNIO BOTA FILIPE VIEGAS.

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 38.827m².

O arranjo urbanístico, já apresentado, compreende 47 lotes de terreno, sendo 16 destinados a moradias unifamiliares isoladas e 31 a moradias unifamiliares agrupadas.

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

[Handwritten signatures and initials in blue ink]

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 500\$00 por metro quadrado sem grande margem de erro.

Nestas condições, o seu custo será :

- a) - 38.827 m2 x 500\$00 =..... 19.413.500\$00
 - b) - Sisa e outras taxas (10%)... 1.941.350\$00
 - c) - Advogado, notário e encargos financeiros vários(6%).. 1.164.810\$00
- (Va)= 22.519.660\$00

3 - DESPESAS DE INFRAESTRUTURAS (Vi)

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

- a) - Arruamentos = 4.950.658\$00
 - b) - Água Potável = 6.541.496\$00
 - c) - Esgotos Domésticos = 3.345.031\$00
 - d) - Esgotos Pluviais = 1.586.800\$00
 - e) - Electricidade = 6.730.000\$00
- (Vi) = 23.153.985\$00

4 - CUSTO DOS ESTUDOS E PROJECTOS

- a) - Plano de loteamento
- b) - Estudo de cotas e plataformas

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature and several initials.

- c) - Projectos de infraestruturas
- d) - Topografia
- e) - Alterações e acertos
- f) - Fornecimentos diversos
- g) - Estudos de urbanização completos e diversas rectificações estruturais e de conjunto.

(Ve) = 600.000\$00

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

Despesas pertencentes a esta alinea, compreendidas num periodo 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 =(V_G).15.000.000\$00

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

O valor do terreno a ceder à Câmara Municipal

4-
[Handwritten signatures and initials]

de Loulé, compreende as áreas respeitantes aos arruamentos, parques de estacionamento, passeios e as áreas destinadas à implantação do sistema depurador de esgotos domésticos e do furo e reservatório, que totalizam a área de 6.037 m² com base no valor de 500\$00 por metro quadrado atribuído.

Assim teremos :

$$6,037 \text{ m}^2 \times 500\$00 = \dots\dots\dots 3.018.500\$00$$

7 - VALOR DOS TERRENOS ADQUIRIDOS A CÂMARA MUNICIPAL DE LOULÉ (Vm)

$$1 \text{ Lote de } 2.350 \text{ m}^2 \times 1.000\$00 = \dots 2.350.000\$00$$

(47 lotes x 50,00 m²)

$$47 \text{ lotes} \times 15.000\$00 = \dots\dots\dots \underline{705.000\$00}$$

$$(Vm) = \dots\dots\dots 3.055.000\$00$$

8 - VALOR DOS TERRENOS URBANIZADOS (Vf)

$$30.440 \text{ m}^2 \times 3.000\$00/\text{m}^2 = \dots\dots 91.320.000\$00$$

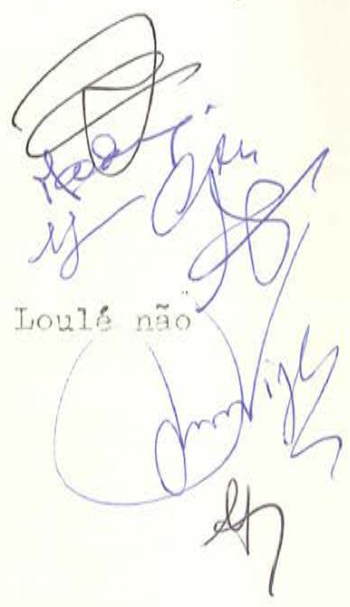
9 - MAIS VALIAS

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 a urbanizar ou seja :

$$Vi + Ve + Vg + C + Vm (Vf - Va)/2$$

$$23.153.985\$00 + 600.000\$00 + 15.000.000\$00 + 3.018.500\$00 + 3.055.000\$00 > (91.320.000\$00 - 22.519.660\$00)/2$$

44.827.485\$00 > 28.459.915\$00



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

Loulé, 31 de Julho de 1986

O ENGENHEIRO CIVIL

Manuel Bota Figueiredo