



11.15
89.11.27
[Handwritten signature]

ESTUDO ECONÓMICO DE URBANIZAÇÃO DE TERRENO

A - INTRODUÇÃO

O presente estudo é relativo à urbanização de um terreno que a Empresa AMANDIO DIAS & C^a. Lda. e outros possuem na área do Plano de pormenor da Zona Nascente de Quarteira.

A área do prédio a urbanizar é de 21 715 m².

B - ESTIMATIVA DE CUSTOS

a) - CUSTO DO TERRENO

Valor total do prédio rústico com a área de 21 715 m² a 3 500\$00/m².

VALOR ::::::::::::::: 76 003 contos

b) - CUSTO DOS PROJECTOS DE INFRAESTRUTURAS

Atendendo a que o loteamento do prédio corresponde a 9,4% do total da urbanização da Zona Nascente de Quarteira e que os custos dos projectos das infraestruturas para a urbanização é de 7 000 contos, cabendo a este loteamento:

$$7\ 000 \times 0,094 = 658 \text{ c.}$$



Visto
89.11.27
[Handwritten signature]

c) - CUSTO DAS INFRAESTRUTURAS

De acordo com os orçamentos já adjudicados e que resultou de uma consulta exaustiva ao mercado fornecedor, temos os seguintes:

1. - Terraplanagens	753 c.
2. - Pavimentação	10 747 c.
3. - Rede de Dist. de Água	1 947 c.
4. - Rede de Águas Residuais	1 316 c.
5. - Rede Águas Pluviais	3 271 c.
6. - Ramais Esgotos e Água Pluv.....	1 269 c.
7. - Ramais de Águas	480 c.
8. - Rede Eléctrica	6 897 c.
9. - Rede de Telefones	2 650 c.
10. - Arranjos Exteriores	<u>1 980 c.</u>
TOTAL :::::::::::::::	36 251 c.

d) - JUROS ACUMULADOS NO PRAZO DE EXECUÇÃO

$$J. = V. \times i \times t = 36\ 909 \times 22\% \times 1/2$$
$$J = 3\ 840 \text{ c.}$$

Para efeito da determinação dos juros considerou-se o prazo de 6 meses, que é o contratualmente estabelecido para o desenvolvimento das infraestruturas.

e) - CUSTO DA GARANTIA BANCÁRIA

VALOR ::::::::::::::: 200 c.



V.º t.
89.11.27

f) - DIVERSOS

Custo dos estudos preliminares e pormenores da urbanização:

VALOR :::::::::::::::::::: 9 500 c.

Outros custos (englobando, promoção, vendas e imprevistos).

VALOR :::::::::::::::::::: 12 500 c.

TOTAL DOS CUSTOS : 136 959 c.

C - ESTIMATIVA DAS RECEITAS

Designação dos lotes, áreas de construção e valor dos lotes:

1. - Lote 1.17.2	2.420 m2	15.125 c.
2. - Lote 1.18.1	2 178 m2	13 613 c.
3. - Lote 1.18.2	1.940 m2	12.125 c.
4. - Lote 1.18.3	2.153 m2	13.456 c.
5. - Lote 1.18.4	1.700 m2	10.625 c.
6. - Lote 1.18.5	1.397 m2	8.731 c.
7. - Lote 1.19.1	2.736 m2	17.100 c.
8. - Lote 1.20.1	2.586 m2	16.163 c.
9. - Lote 1.20.2	2.040 m2	12.750 c.
10. - Lote 1.20.3	1.396 m2	8.725 c.
11. - Lote 1.21.1	1.410 m2	8.812 c.
12. - Lote 2.4.1	1.200 m2	7.500 c.
13. - Lote 2.5	<u>4.391 m2</u>	<u>27.444 c.</u>
TOTAL ::::::::::	27.547 m2	172.169 c.

D - ANÁLISE DE RENTABILIDADE

1. Resultado previsional = (C - B)



Visto
09.11.27

2. Margem Liquida do Investimento

$$\frac{35\ 210}{172\ 169} = 20.45\%$$

3. Margem dos Proveitos sobre os Custos

$$\frac{35\ 210}{136\ 959} = 25.70\%$$

S. Brás de Alportel, 24 Abril de 1989

Técnico Responsável

Leopoldino Américo de Sá Pereira Pinto

Engenheiro Civil