



ALGAROTEL - CONSÓRCIO HOTELEIRO DO ALGARVE, SARL.

PROJECTO DE ALTERAÇÃO PARCIAL AO SECTOR 2 DA  
QUINTA DO ROMÃO - QUARTEIRA - LOULÉ

ESTUDO ECONÓMICO

1 - DESCRIÇÃO

A área da parcela objecto de projecto de alterações é de 27.278 m<sup>2</sup>, dos quais apenas 7.920 m<sup>2</sup> (29%) se destinam à implantação de edifícios, enquanto cerca de 14.835 m<sup>2</sup> (54%) são ocupados com vias de circulação automóvel, passeios, parques de estacionamento e verdes publicos.

O projecto inicial de loteamento foi aprovado em 1981, tendo nessa data, sido aprovados os respectivos projectos das infra-estruturas que incluíam este sector. O faseamento adoptado, obrigou que os promotores executassem também a maior parte das infra-estruturas deste sector, não só pelas circunstâncias conjunturais, mas também porque para a ligação das redes internas às redes públicas limitrofes era imprescindível que as redes do sector 2 estivessem minimamente executadas para fecho das malhas.

Assim neste momento há a considerar os seguintes trabalhos para a conclusão das infra-estruturas do sector.

- a)- Arruamentos - 2ª Camada de desgaste
- b)- Rede de distribuição de águas - está totalmente executado
- c)- Rede de esgotos pluviais e domésticos - está totalmente executado.
- d)- Electricidade - Falta executar os 2 postos de transformação e a rede de baixa tensão.

...../.....

.....  
.....  
.....



Nº 2

- Apesar dos referidos trabalhos já estarem em fase de conclusão, no presente estudo económico vamos considerar, para efeitos de despesas de urbanização, o valor real das obras já executadas e ainda a executar.

## 2 - VALOR DA PROPRIEDADE

Considera-se que o valor actual da propriedade é de 54.556 contos, assim obtidos:

Área da propriedade	.....	27.278 m <sup>2</sup>
Preço unitário/m <sup>2</sup>	.....	2 contos
Total	.....	54.556 "

## 3 - DESPESAS DE URBANIZAÇÃO

### 3.a)- Infra-estruturas:

Arruamentos	.....	7.912 c.
Rede de distribuição de águas	....	3.250 c.
Rede geral de esgotos domésticos e pluviais	.....	3.500 c.
Electricidade e 2 PTS	.....	<u>15.000 c.</u>

29.662 c.

### 3.b)- Encargos gerais e outros:

Rede de TV - Cabo (instalada)	...	3.800 c.
Ajardinamentos	.....	800 c.
Parque desportivo (Ténis)	.....	3.000 c.
Piscina e equipamento de apoio	...	15.000 c.
Estudos e projectos	.....	8.000 c.
Despesas de gestão até à conclusão dos trabalhos e custos de produção imobiliária	.....	<u>7.500 c.</u>

38.100 c.

Total ....

67.762 c.

*Stojanovic*  
 ....  
*DM*

4 - CONCLUSÃO

Analisando o esquema que apresentamos com base nos elementos obtidos em 1, 2 e 3.a e 3.b, deste estudo económico, concluir-se-à sobre as consequências de ordem económica do investimento que os interessados pretendem levar a efeito:

Valor do terreno após o loteamento:

513 fogos x 300 contos .....	153.900 c.
Valor actual da propriedade ...	54.556 c.
Despesas com infra-estruturas e outras .....	<u>67.762 c.</u>
	<u>- 122.318 c.</u>
Lucro previsto .....	31.582 c.

A área a ceder à Câmara num total de 14.835 m<sup>2</sup> neste sector, não se destina a equipamentos. Para o efeito e quando da aprovação do projecto geral da urbanização, o requerente cedeu a preço simbólico, os terrenos onde a Câmara está a levar a efeito a construção de edifícios para habitação social, na faixa nascente da propriedade.

Assim conclui-se que, para além das áreas cedidas e a ceder, entrando em linha de conta com o custo actual da propriedade e despesas inerentes aos trabalhos de infra-estruturas e encargos gerais, o lucro resultante da viabilização do terreno é de aproximadamente 21 % do seu valor depois de urbanizado.

Quarteira, 2 de Outubro de 1986

O Técnico Inscrito

*Stourel Bessa*  
*Arthur*