

Jm  
Am  
M.

ESTUDO ECONÓMICO DE UM LOTEAMENTO NO SÍTIO DE VALE FORMOSO

ALMANCIL - LOULÉ PERTENCENTE A CRIFA - SOCIEDADE DE CONSTRUÇÕES LDA

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 38.100 m<sup>2</sup>.

O Arranjo Urbanístico, já apresentado, compreende 24 lotes de terreno, sendo 21 destinados a moradias unifamiliares isoladas, 1 lote destinado a apartamentos (lote 22), 1 lote destinado a equipamento de apoio (lote 23) e 1 lote para zona verde de lazer e desportivo (lote 24).

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. 1.000\$00 por metro quadrado sem grande margem de erro.

Jm

Jm

Nestas condições o seu custo será:

a) - 38.100 m <sup>2</sup> x 1.000\$00 .....	38.100.000\$00
b) - Sisa e outras taxas (8%) .....	3.048.000\$00
c) - Advogado, notário e encargos financeiros vários (6%) .....	<u>3.286.000\$00</u>
	43.434.000\$00

3 - DESPESAS DE INFRAESTRUTURAS (Vi)

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

ARRUAMENTOS .....	11.802.553\$00
ABASTECIMENTO DE ÁGUA	
Rede de Distribuição de Água Potável.....	2.504.256\$00
Reservatório .....	1.900.000\$00
Furo artesiano e equipamento electromecânico (Valor estimado).....	1.500.000\$00
ESGOTOS DOMÉSTICOS	
Rede de Esgotos Domésticos .....	3.328.100\$00
Estação de Tratamento (Valor Estimado)....	3.000.000\$00
ESGOTOS PLUVIAIS	
Rede de Esgotos Pluviais .....	3.586.024\$00
CONDUTAS TELEFÓNICAS .....	1.853.000\$00
ENERGIA ELÉCTRICA .....	5.977.600\$00
ARRANJOS EXTERIORES (Valor Estimado) .....	<u>1.552.000\$00</u>
TOTAL .....	37.003.533\$00



Jm

-3-  
fm  
m.

4 - CUSTOS DOS ESTUDOS E PROJECTOS

- a) - Plano de Loteamento
- b) - Estudo de Cotas e Plataformas
- c) - Projectos de Infraestruturas
- d) - Topografia
- e) - Alterações e Acertos
- f) - Fornecimentos Diversos
- g) - Estudos de Urbanização completos e diversos rectificações estruturais e de conjunto.

(Ve) = ..... 400.000\$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  
periodos 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 maquetes.

Foram estimados em = (Vg) 20.000.000\$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 áreas respeitantes aos arruamentos, impasses, parques de esta-

cionamento, passeios, acesso à ETAR, 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 6.780 m<sup>2</sup> com base no valor de Esc. 1.000\$00 por metro quadrado atribuído.

Assim teremos:

$$6.780 \text{ m}^2 \times 1.000\$00 \dots\dots\dots 6.780.000\$00$$

7 - VALOR DAS COMPENSAÇÕES À CÂMARA MUNICIPAL NOS TERMOS DAS PORTARIAS DE 24 DE ABRIL E 74/86 DE 31 DE MARÇO (Vc)

$$Q = 0,030 \times 6.340 \text{ m}^2 / 2 + (1.000 \text{ m}^2) \times 21.870\$00 = 2.735.937\$00$$

8 - VALOR DOS TERRENOS URBANIZADOS (Vf)

$$25.200 \text{ m}^2 \times 5.000\$00/\text{m}^2 \dots\dots\dots 126.000.000\$00$$

Loulé, 8 de Outubro de 1990

O ENGENHEIRO CIVIL

*Manuel Bata Filho Mendes*  
*Victor da Silva Ribeiro*