

Am
lg

ESTUDO ECONÓMICO DE UM LOTEAMENTO SIMPLES

NA RUA PROJECTADA À EXPANSÃO SUL - S. CLEMENTE - LOULÉ

PERTENCENTE À ALGARCONSTROI - SOCIEDADE DE CONSTRUÇÕES , LDA.

1 - CONSIDERAÇÕES GERAIS

Para a elaboração do estudo de loteamento que se apresenta, tivemos em conta os princípios 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 em que se processa.

A área do terreno a lotear é de 4.298 m².

O arranjo urbanístico, já apresentado, compreende 8 lotes de terreno destinados à construção de edificios de apartamentos.

Prevê-se a construção de parques de estacionamento ao longo dos arruamentos.

2 - VALOR ACTUAL DA PROPRIEDADE A URBANIZAR (Va)

Trata-se de um terreno situado numa zona urbana 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.

Nestas condições o seu custo será:

A) - 4.298 m ² x 1.000\$00	=	4.298.000\$00
B) - Sisa e outras taxas (8%)	=	343.840\$00
C) - Advogado, Notário e encargos financeiros vários (6%)	=	257.880\$00
		<hr/>
		4.899.720\$00

3 - DESPESAS DE INFRAESTRUTURAS (Vi)

1) - Arruamentos	2.700.000\$00
2) - Electricidade, incluindo rede de distribuição, rede de iluminação e participação no posto de transformação.	4.695.000\$00
3) - Telefones	480.000\$00
	<hr/>
	7.875.000\$00

4 - CUSTOS DOS ESTUDOS E PROJECTOS

- a) - Plano de Loteamento
- b) - Estudo de cotas e plataformas
- c) - Projecto de infraestruturas
- d) - Topografia
- e) - Alterações e acertos
- f) - Fornecimentos diversos
- g) - Estudos de Urbanização,diversas rectificações
estruturais e de conjunto (Ve) 1.088.000\$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 periodo
de 2 anos.

- a) - Ordenados
- b) - Guarda -Livros
- c) - Despesas de viagem,representação e escritório
- d) - Despesas com propriedade
- e) - Publicidade
- f) - Comissões e despesas de venda (marketing)
- g) - Diversos,fotografias,planos e maquetes

Foram estimados em (Vg) 2.000.000\$00

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

O valor dos terrenos a ceder à Câmara Municipal de Loulé, compreende as áreas respeitantes aos arruamentos, passeios, parques de estacionamento que totalizam uma área de 2.179 m².

Assim teremos :

$$2.179 \text{ m}^2 \times 1.000\$00 = 2.179.000\$00$$

7 - VALOR DOS TERRENOS URBANIZADOS (Vf)

1.248 m ²	x	17.500\$00	=	22.470.000\$00
835 m ²	x	4.000\$00	=	3.340.000\$00
		(Vf)		25.810.000\$00

8 - COMPENSAÇÃO À CÂMARA MUNICIPAL DE LOULÉ

De acordo com a deliberação da Câmara Municipal de Loulé de 92/12/10 e as portarias 230/85 de 24 de Abril e 74/86 de 31 de Março as compensações à Câmara Municipal de Loulé é dado pela seguinte fórmula:

$$Q (\$) = K \times A (\text{m}^2) \times C (\$/\text{m}^2)$$

K = Coeficiente em função do tipo de loteamento

A (m²) = Superfície total de pavimentos previstos na operação de loteamento.

M

C (\$/m²) = Custo de metro quadrado de construção de acordo com a Portaria que fixa os valores para as casas de renda limitada.

Assim :

A (m²) = Superfície total de pavimentos previstos na operação de loteamento.

$$A (m^2) = 7.323,00 \text{ m}^2$$

$$Q = 0,030 \times 7.323,00 \times 21.870\$00 = 4.804.620\$00$$

Loulé, 22 de Dezembro de 1992

O ENGENHEIRO CIVIL

Manuel Bota Filho Martins