

RELATÓRIO Nº 3
OUTUBRO DE 1987

ATDL - ALDEAMENTO TURISTICO DO LAGO

LOTEAMENTO DA 2a. FASE - ZONA B - DA PARCELA AL 7 DA

QUINTA DO LAGO

ESTUDO ECONÓMICO PARA A FIXAÇÃO DE MAIS VALIA

INTRODUÇÃO

O estudo económico para a Fixação da Mais Valia do loteamento da Parcela AL 7 da Quinta do Lago, no Concelho de Loulé, que consta do Relatório nº 1, entregue na Câmara Municipal de Loulé em Junho 1987, referia-se à totalidade do Lote AL 7, propriedade de "ALDEAMENTO TURISTICO DO LAGO, LDA."

Dado que a Câmara Municipal de Loulé pretendia que o estudo económico se reportasse unicamente à área da Parcela AL7 que, em primeiro lugar, iria ser objecto de loteamento, foi entregue o Relatório nº 2, em Janeiro de 1986 e passado o respectivo alvará em Fevereiro 1986.

Assim, haverá, agora, que efectuar um novo relatório com base no primeiro, mas contemplando, apenas a zona da 2a. fase correspondente aos lotes das moradias 449 a 493 e aos lotes para as piscinas (495 e 496).

8

ESTUDO ECONÓMICO PARA A FIXAÇÃO DE MAIS VALIA

Via h

1. OBJECTIVO.

O presente estudo pretende dar satisfação à solicitação da CÂMARA MUNICIPAL DE LOULÉ, de acordo com as disposições legais, para obtenção do alvará.

O objectivo do estudo é, pois, determinar o encargo de Mais Valia a perceber por esta Câmara, nos termos legais.

2. ESTUDO ECONÓMICO CORRESPONDENTE A PARCELA DE TERRENO OBJECTO DE PEDIDO DE ALVARÁ.

2.1 VALOR ACTUAL DA PARCELA.

O terreno correspondente ao lote AL 7 (totalidade) com a área de 105 000 m² foi adquirido por Esc. 122 448 030\$00, tendo a área da 1a. fase sido de 65 664 m², pelo que a da 2a. fase terá a área bruta de 20 920 m², ou seja, 20% da área total do empreendimento, ficando 20%, ou seja, 65 664 m² para a zona H0 1, a desenvolver posteriormente.

Assim, atribuindo um custo de 19% para sisa, escritura e registos o valor global da parcela, agora, em causa, será de:

$$\frac{122\ 448\ c. \times (1 + 0,19)}{105\ 000\ c.} \times 20\ 920\ m^2 = 29\ 032\ contos$$

valor este que, considerando uma inflação de 20%, corresponderia a 34 838 c..

2.2 ENCARGOS DE URBANIZAÇÃO.

Dado que será o requerente a promover o loteamento e que irá custear todas as obras, tendo já suportado os custos dos projectos, quer da urbanização, quer das infraestruturas correspondentes, a partir dos valores das propostas, já recebidas, poder-se-ão deduzir os encargos

ab



2.2 ENCARGOS DE URBANIZAÇÃO (cont.)

de urbanização correspondentes à parcela objecto do alvará solicitado.

Para tanto, adoptamos o critério de considerar os referidos custos repartidos pelo número de fogos previstos, quer para a totalidade do lote AL 7 (191 fogos), quer para a zona que vai, de momento, ser objecto do requerimento do alvará de loteamento (43 fogos).

Conforme se verifica no quadro incluído na planta de loteamento, o número de fogos da parcela a lotear representa, aproximadamente, cerca de 20% da totalidade dos fogos previstos.

Considerando que se registou uma inflação de 20% desde Janeiro de 1986, teremos:

- Infraestruturas

. Primárias

. Rede de águas incluindo depósitos e grupos hidropressores

1.2 x 0,20 x 12 295 c. 2 951 c.

. Rede de saneamento

1.2 x 0,20 x 11 200 c. 2 688 c.

. Rede viária

1.2 x 0,30 x 29 300 c. 10 548 c.

. Rede eléctrica de B.T. incluindo 2 P.T.

1.2 x 0,30 x 17 160 c. 6 177 c.

. Rede de gás incluindo abertura de valas

1.2 x 0,20 x 11 300 c. 2 712 c.



10

V. M. 2006

2.2 ENCARGOS DE URBANIZAÇÃO (cont.)

	TRANSPORTE	25 076 c.
. Tubagens para telefones e antenas		
1.2 x 0,20 x 7 800 c.		<u>1 872 c.</u>
		26 948 c.
- <u>PISCINAS</u>		20 000 c.
- <u>Arranjos Exteriores</u> 1.2 x 7 500 c.		9 000 c.
- <u>Custo dos Projectos e Fiscalização</u>		
. Projectos de urbanização e infraestruturas		
1.2 x 0,20 x 15 000 c.		3 600 c.
. Projectos de arranjos exteriores		
1.2 x 0,20 x 7 600 c.		1 824 c.
. Coordenação e fiscalização		
1.2 x 0,20 x 12 000 c.		<u>2 880 c.</u>
		8 304 c.

O que conduz a um total de encargos de urbanização para esta parcela de

26 948 c. + 20 000 c. + 9 000 c. + 8 304 c. = 64 252 c.

2.3 VALOR DA PARCELA APÓS A URBANIZAÇÃO.

De acordo com o número e tipo de lotes referidos no projecto e constantes no QUADRO DE LOTEAMENTO as áreas a construir são as seguintes:

Ch

2.3 VALOR DA PARCELA APÓS A URBANIZAÇÃO. (cont.)

11
[Handwritten signature] *Viãh* *[Handwritten signature]*

LA - Lotes para moradias (nº 449 a 493)	-	13 305 m ²
LB - Lotes para piscinas	-	5 533 m ²

Admitindo que o preço de venda do terreno será baseado no valor da construção que nele se virá a efectuar (preço de venda), e considerando que o custo do terreno infraestruturado (terreno + infraestruturas) corresponderá a 15% do valor da construção (preço de venda que está cotado, neste momento, a 140 contos/m²), poderemos começar por obter o preço por m² de terreno infraestruturado para o caso das moradias:

Área de construção das moradias (449 a 493) 6 930 m²

Preço por m² de terreno infraestruturado (moradias)

$$\frac{140 \text{ c./m}^2 \times 6\,930 \text{ m}^2 \times 0,15}{13\,305 \text{ m}^2} = \frac{146\,325 \text{ c.}}{13\,305 \text{ m}^2} = 109 \text{ c./m}^2$$

Não se considerou o valor do terreno das piscinas por estas ficarem com a utilização afecta aos utentes.

Partindo destes valores chegamos ao valor final de venda dos lotes correspondentes à parcela em causa (tendo em conta áreas de construção, já, actualizadas)

LA - 13 305 m² x 109 c./m² 145 024c.

2.4 MAIS VALIA (MV)

Define-se como sendo a diferença entre o valor do terreno após urbanização e o seu valor anterior.

Assim:

$$MV = 145\,024c. - 34\,838c. = 110\,186 \text{ c.}$$

[Handwritten signature]

12

[Handwritten signature and initials]

2.5 ENCARGO DE MAIS VALIA (EMV)

Tal como é definido na Lei 2030, o encargo de mais valia é de 50% da Mais Valia, ao qual se deduzirá o custo das infraestruturas quando realizadas pelo promotor

$$\begin{aligned} \text{EMV} &= 0,50 \text{ MV} - \text{Encargos de urbanização} \\ &= 0,50 \times 110\ 186 \text{ c.} - 64\ 252 \text{ c.} = \\ &= 55\ 093 \text{ c.} - 64\ 252 \text{ c.} = \\ &= - 9\ 159 \text{ c.} \end{aligned}$$

Verifica-se, assim, um encargo de mais valia de valor negativo.

Lisboa, Outubro de 1987

[Handwritten signature]

ARQº BEIRÃO DA VEIGA

AND IN 698

[Handwritten signature]

ENGO PAULO RIBAS FERNANDES

[Handwritten initials]