

ESTUDO ECONÓMICO

O presente estudo visa satisfazer os requisitos definidos na alínea a) do No. 1 da Portaria 679/73 de 09 de Outubro, no que se refere às zonas 1, 2, 3, 4 e 5 (parcial) bem como a Zona A (de Apoio) do Plano Geral de DUNAS DOURADAS.

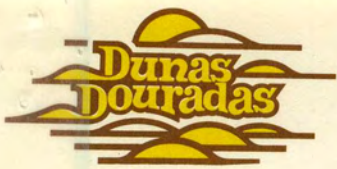
O estudo que se segue tem em vista a comparação dos encargos resultantes da execução dos trabalhos de infraestruturas, com os prováveis preços de venda dos terrenos ora oferecidos em garantia, antes de sua urbanização.

Na area total de estudo de 317.000 M², destinam-se a Lotes de Habitação 170.825 M², como demonstra a Tabela 1 abaixo, resumindo informações contidas no Processo de Loteamento e Infraestruturas já aprovado pela Câmara, na sua reunião realizada em 29.06.84.

TABELA 1

Zona	No. de Moradias	No. de Lotes	M ² Area Total - Zona A	M ² Area Total - Lotes
1	16	16	6.250	4.610
2	21	21	10.350	6.060
3	56	14	13.500	8.080
4	26	26	38.000	31.750
5	44	44	55.300	39.290
6	50	50	22.600	14.200
7	22	22	11.600	5.010
8	55	55	23.500	9.185
9	29	29	40.700	37.240
10	50	31	32.300	14.600
	<u>369</u>	<u>308</u>	<u>254.100</u>	<u>170.025</u>

Na Tabela 2 abaixo, encontram-se os custos das infraestruturas tanto no seu total como os valores parciais para a Fase em apreço.



Pg. 2



Handwritten signature and text: 14/01/84, 323

TABELA 2

	<u>TOTAL</u> <u>CONTOS</u>	<u>FASE I</u>
1. Movimento geral de terras e arruamentos	61.212	12.250
2. <u>ABASTECIMENTO DE ÁGUA</u>		
- Condução adutora	4.880	4.880
- Rede de Distribuição	5.350	2.100
- Reservatório Elevado	6.000	-
- Furo Estação de Bombagem e Condução Elevatória	1.825	1.825
- Reservatório Subterrâneo	4.000	4.000
3. <u>ÁGUAS RESIDUAIS E PLUVIAIS</u>		
- Rede de águas residuais e pluviais	18.818	3.800
- Vala de drenagem principal	6.665	-
- Estação de Tratamento de Águas residuais		
- Obras Cívicas	25.074	7.074
- Obras Mecânicas	14.000	8.000
4. <u>OBRAS ELÉCTRICAS</u>		
- Civil	4.420	3.000
- Rede de alta tensão	3.640	2.050
- Transformadores	4.786	2.400
- Rede de baixa tensão	24.336	7.100
- Administração	3.720	1.200
5. Melhoramentos gerais na area	<u>3.000</u>	<u>3.000</u>
	<u>191.726</u>	<u>62.679</u>

Assim temos:

$$\text{Custo Médio da Urbanização por M2 de terreno comerciável} = \frac{191.726.000}{170.025} = 1.130 \text{ Esc./M2}$$



Pg. 3

Na Tabela 3, encontram-se os Lotes destinados a Moradias Unifamiliares, com os tipos de unidades que se pretende construir, bem como o valor provável de venda destas unidades.

O preço de venda dos Lotes urbanizados é determinado em função do valor da unidade habitacional construída e corresponde a cerca de 30% deste valor.

TABELA 3

<u>Zona</u>	<u>M2</u> <u>Area Total - Lotes</u>	<u>No. de</u> <u>Unidades</u>	<u>M2</u> <u>Area Coberta</u>	<u>Valor da</u> <u>Unidade</u>	<u>Valor Total</u> <u>(Contos)</u>
4	31.750	26	168	13.210	343.460
5	39.290	24	168	13.210	317.040
		20	135	10.360	207.200
9	37.240	7	168	13.210	92.470
		22	135	10.360	227.920
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	108.280	99	VALOR TOTAL DE VENDA		1.188.090 Contos

Valor de venda do terreno urbanizado 30% de 1.188.090 = 356.427 Contos

Valor Médio do terreno urbanizado

Por M2 : $\frac{356.427.000}{108.280} = 3.290 \text{ Esc. / M2}$

Custo da Urbanização 1.130

Valor Médio terreno para lotes sem urbanizar 2.160

Valor este que acreditamos ser sensivelmente inferior ao nível de preços praticados pelos Empreendimentos da zona, tendo em consideração a localização privilegiada de DUNAS DOURADAS em relação ao mar e a sua excelente situação topográfica.



Pg. 4

Para efeitos de garantia, admitimos 80% deste valor, ou seja, 1.730 Esc./ M2.

Para efeitos da inflação, admitimos que o custo das infraestruturas seja corrigida com um factor de 1.40 que amplamente deve cobrir o aumento deste custo, mormente se não levarmos em consideração que o valor venal dos terrenos ora dados em garantia também deve subir por esta mesma razão.

Assim temos:

$$1.730 \quad x \quad X \quad = \quad 62.680.000 \quad x \quad 1.4$$

Donde X = M2 de terrenos a serem dados como garantia.

$$X = \frac{62.680.000 \times 1.4}{1.730} = 50.724 \text{ M2}$$

Almansil, 12 de Setembro de 1984

SANDE PROJECTA-REALIZAÇÕES IMOBILIÁRIAS, LDA.

Sven Kjekshus

Sven Kjekshus

Director Geral