

ph

ESTUDO ECONÓMICO DE UM LOTEAMENTO SIMPLES

NA RUA RIBEIRO DA GRAÇA EM LOULÉ

PERTENCENTE A GASPAR DA PIEDADE S.DA ENCARNAÇÃO E OUTROS

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 que se processa.

A área do terreno a lotear é de 2.261m².

O arranjo urbanístico, já apresentado, compreende 8 lotes de terreno destinados à construção de edifícios 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) - 2.261 m ² x 1.000\$00	=	2.261.000\$00
b) - Sisa e outras taxas (8%)	=	180.880\$00
c) - Advogado, Notário e encargos financeiros vários (6%)	=	<u>135.660\$00</u>
		2.577.540\$00

3 - DESPESAS DE INFRAESTRUTURAS (Vi)

1) - ARRUAMENTOS.....	900.000\$00
2) - ELECTRICIDADE INCLUINDO REDE DE DISTRIBUIÇÃO, REDE DE ILUMINAÇÃO E COMPARTICIPAÇÃO NO POSTO DE TRANSFORMAÇÃO	2.700.000\$00
3) - TELEFONES	<u>300.000\$00</u>
	3.900.000\$00

4 - CUSTO DOS ESTUDOS E PROJECTOS

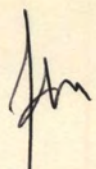
- a) - Plano de loteamento
 - b) - Estudo de cotas e plataformas
 - c) - Projecto de Infraestruturas
 - d) - Topografia
 - e) - Alterações e acertos
 - f) - Fornecimentos diversos
 - g) - Estudos de urbanização, diversas rectificações estruturais e de conjunto.
- (Ve) 300.000\$00

5 - DESPESAS DE GESTÃO ATÉ A CONCLUSÃO DOS TRABALHOS DE URBANIZAÇÃO E CUSTOS DE PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA (Vg)

Despesas pertencentes a esta alínea, compreendidas num período de 2 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) 1.500.000\$00



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

O valor do terreno a ceder à Câmara Municipal de Loulé, compreende as áreas respeitantes aos arruamentos, passeios, parques de estacionamento que totalizam uma área de 1.143m².

Assim teremos:

$$1.143 \text{ m}^2 \times 1.000\$00 = 1.143.000\$00$$

7 - VALOR DOS TERRENOS URBANIZADOS (Vf)

$$1.118 \text{ m}^2 \times 15.000\$00 = 16.770.000\$00$$

8 - COMPENSAÇÃO A CÂMARA MUNICIPAL DE LOULÉ (Q)

O valor das compensações à Câmara Municipal de Loulé nos termos das Portarias 230/85 de 24 de Abril e 74/86 de 31 de Março 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.

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

.....*****.....

K = Coeficiente em função do tipo de loteamento
K = 0,045 em loteamento simples

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

Lote 1	= 4 x 122,00	=	488,00m2
Lote 2	= 4 x 277,00	=	1.108,00m2
Lote 3	= 4 x 201,50	=	806,00m2
Lote 4	= 4 x 227,00	=	908,00m2
Lote 5	= 4 x 24,00	=	96,00m2
Lote 6	= 5 x 201,50	=	1.007,50m2
Lote 7	= 5 x 65,00	=	<u>325,00m2</u>
	A(m2)	=	4.738,50m2

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

.....*****.....

$$Q = 0,045 \times 4.738,50 \times 21.870\$00$$

$$Q = 4.663.395\$00$$

Loulé, 15 de Julho de 1991

Amílcar José Filipe Mendes

O ENGENHEIRO CIVIL