



ESTUDO ECONÓMICO DE UM LOTEAMENTO NOS CABEÇADOS
- ALMANSIL - LOULÉ, PERTENCENTE A VILAGO - SOCIEDADE
CONSTRUTORA DO ANCÃO.

1 - CONSIDERAÇÕES GERAIS

Para a elaboração do estudo de loteamento que se apresenta, tivemos em conta o principio 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 85.247 m².

O arranjo urbanístico, já apresentado, compreende 82 lotes de terreno, sendo 79 de lotes de construção de vivendas unifamiliares, 1 lote para restaurante e bar, 1 lote para apartamentos turísticos e 1 lote para equipamento desportivo.

Prevê-se a construção de parques de estacionamento ao longo dos arruamentos, uma área destinada à implantação da estação de tratamento de esgotos domésticos e outra destinada à implantação do furo e reservatórios.



2 - VALOR ACTUAL DA PROPRIEDADE A URBANIZAR (Va)

Trata-se de um terreno situado numa zona turistica sujeita a preços por metro quadrado muito variaveis a que podemos atribuir um valor de 500\$00 por metro quadrado sem grande margem de erro.

Nestas condições, o seu custo será :

- a) - 85. 247 m2 x 500\$00 =42.623.500\$00
 - b) - Sisa e outras taxas (10%)=.... 4.262.350\$00
 - c) - Advogado, notário e encargos financeiros vários(6%)=... 2.557.410\$00
- (Va) = 49.443.260\$00

3 - DESPESAS DE INFRAESTRUTURAS (Vi)

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

- a) - Arruamentos = 10.377.460\$00
 - b) - Água Potável = 6.546.753\$00
 - c) - Esgotos Domésticos * 6.016.271\$00
 - d) - Esgotos Pluviais = 2.805.913\$00
 - e) - Electricidade = 13.240.000\$00
- (Vi) = 38.986.397\$00

4 - CUSTO DOS ESTUDOS E PROJECTOS (Ve)

- a) - Plano de loteamento
- b) - Estudo de cotas e plataformas



- c) - Arranjos exteriores
- d) - Projectos de infraestruturas
- e) - Topografia
- f) - Alterações e acertos
- g) - Fornecimentos diversos
- h) - Estudos de urbanização completos e diversas rectificações estruturais e de conjunto

(Ve) = 7.500.000\$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 dois anos.

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

Foram estimadas 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 as áreas respeitantes aos arrua-
mentos, parques de estacionamento, passeios e as
áreas destinadas à implantação do sistema depura-
dor de esgotos domésticos e do furo e reservató-
rios, que totalizam a área de 14.317 m2 com base
no valor de 500\$00 por metro quadrado atribuído.

Assim teremos:

14.317 m2 x 500\$00 = 7.158.500\$00

7 - VALOR DOS TERRENOS ADQUIRIDOS A CAMARA MUNICIPAL
(Vm)

1 Lote de 450,00 m2	x 2.000\$00 = ...	900.000\$00
1 Lote de 3.550 m2	x 1.000\$00 = ...	3550.000\$00
80 Lotes	x 15.000\$00 =	1200.000\$00
	TOTAL	5550.000\$00

8 - VALOR DOS TERRENOS URBANIZADOS (Vf)

68.050 m2 x 2.500\$00/m2 =170.125.000\$00

9 - MAIS VALIAS

Em virtude de se ter verificado que a soma das
despesas de urbanização e outros encargos ser supe-
rior a metade da diferença entre o valor dos terre-
nos urbanizados e o valor actual da propriedade a
urbanizar ou seja :

$$Vi + Ve + Vg + C + Vm > (Vf - Va)/2$$

79.294.897\$00 > 60.340.870\$00

fm



propõe-se à Ex.ma Câmara Municipal de Loulé não
pagar qualquer valor de Mais Valias .

Faro, 2 de Maio de 1986

O Engenheiro Civil

Manuel Botz Filipe Madeira