

ESTUDO ECONÓMICO DE UM LOTEAMENTO NA GONCINHA-LOULÉ

PERTENCENTE A JOSÉ VITALINO GUERREIRO FERNANDES

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 do terreno a lotear é de 29.450m².

O arranjo urbanístico, já apresentado, compreende 29 lotes de terreno, sendo 16 para moradias unifamiliares e 13 para moradias unifamiliares agrupadas.

Prevê-se a construção de parques de estacionamento ao longo dos arruamentos e uma área destinada a zona verde.

2 - VALOR ACTUAL DA PROPRIEDADE A URBANIZAR (Va)

Trata-se de um terreno situado numa zona sujeita a preços por metro quadrado muito variáveis a que podemos atribuir um valor de Esc. 2.500\$00 por metro quadrado sem grande margem de erro.

Nestas condições o seu custo será:

a) - 29.450 m ² x 2.500\$00	=	73.625.000\$00
b) - Sisa e outras taxas (8%)	=	5.890.000\$00
c) - Advogado, Notário e encargos financeiros vários (6%)	=	<u>4.417.500\$00</u>
		83.932.500\$00

3 - DESPESAS DE INFRAESTRUTURAS (Vi)

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

ARRUAMENTOS.....	11.155.510\$00
ABASTECIMENTO DE AGUA.....	5.008.694\$00
ESGOTOS DOMÉSTICOS	4.828.889\$00
ESGOTOS PLUVIAIS	4.178.477\$00
ENERGIA ELÉCTRICA	5.500.000\$00
CONDUTAS TELEFÓNICAS	<u>2.780.000\$00</u>
	33.451.570\$00

*Am
Lr.*
Jr

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) 500.000\$00

5 - DESPESAS DE GESTAO ATÉ A CONCLUSÃO DOS TRABALHOS DE URBANIZAÇÃO E CUSTOS DE PRODUÇÃO IMOBILIARIA (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 a propriedade
- e) - Publicidade
- f) - Comissões e despesas de venda (Marketing)
- g) - Diversos, fotografias, planos e maquetes

Foram estimados em (Vg) 4.000.000\$00

*Am
m.
J*

6 - VALOR DO TERRENO A CEDER A CAMARA 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 e zona verde que totalizam uma área de 7.860m² com base no valor de 2.500\$00 por metro quadrado.

Assim teremos:

$$7.860 \text{ m}^2 \times 2.500\$00 = 19.650.000\$00$$

7 - VALOR DOS TERRENOS URBANIZADOS (Vf)

$$21.590 \text{ m}^2 \times 5.000\$00 = 107.950.000\$00$$

8 - COMPENSAÇÃO A CAMARA 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 11 de Março é dado pela seguinte fórmula:

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

K = Coeficiente em função do loteamento.

Am
m.

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 loteamento
K = 0,030

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

- Lote 1 - 550 m²
- Lote 2 - 500 m²
- Lote 3 - 460 m²
- Lote 4 - 426 m²
- Lote 5 - 424 m²
- Lote 6 - 480 m²
- Lote 7 - 600 m²
- Lote 8 - 700 m²
- Lote 9 - 460 m²
- Lote 10 - 300 m²
- Lote 11 - 324 m²
- Lote 12 - 350 m²
- Lote 13 - 380 m²
- Lote 14 - 370 m²
- Lote 15 - 200 m²

Lote 16 -	200 m2
Lote 17 -	200 m2
Lote 18 -	200 m2
Lote 19 -	200 m2
Lote 20 -	200 m2
Lote 21 -	200 m2
Lote 22 -	200 m2
Lote 23 -	240 m2
Lote 24 -	240 m2
Lote 25 -	200 m2
Lote 26 -	200 m2
Lote 27 -	200 m2
Lote 28 -	340 m2
Lote 29 -	<u>290 m2</u>
Total -	9.634 m2

J

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

$$C(\$/m2) = 21.870\$00$$

$$Q = 0,030 \times 9.634/2 \times 21.870\$00 = 3.160.434\$00$$

Loulé, 16 de Agosto de 1991

O ENGENHEIRO CIVIL

Manuel Bota Filho
Victor Guimarães