

ESTUDO ECONÓMICO DE UM LOTEAMENTO NO ANCÃO-ALMANCIL-LOULÉ

PERTENCENTE A MANUEL MENDES GONÇALVES E OUTROS

1 - CONSIDERAÇÕES GERAIS

Para a elaboração do estudo do loteamento que se apresenta, tivemos em conta o princípio do investimento imediato de capitais nas obras de infra-estruturas, 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 206.795 m².

O arranjo urbanístico, já apresentado, comprehende 201 lotes de terreno, sendo 171 destinados a moradias isoladas, 27 a moradias unifamiliares agrupadas, um destinado ao apoio comercial (lote nº 153), outro destinado a restaurante, bar e zona desportiva (lote nº 200) e ainda outro para zona verde (lote nº 201).

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

2 - VALOR ACTUAL DA PROPRIEDADE A URBANIZAR (Va)

Trata-se de um terreno situado numa zona turística sujeita a preços por metro quadrado muito variáveis a que podemos atribuir um valor de Esc. 700\$00 por metro quadrado sem grande margem de erro.

-2-

JUN
V/LA
89.01.25

Nestas condições, o seu custo será:

a) - 206.795m ² x 700\$00	144.756.500\$00
b) - Sisa e outras taxas (10%)	14.475.650\$00
c) - Advogado, Notário e encargos financeiros vários (5%)	<u>8.685.390\$00</u>
(Va) =	167.917.540\$00

3 - DESPESAS DE INFRAESTRUTURAS (Vi)

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

a) - ARRUAMENTOS	36.031.510\$00
b) - ABASTECIMENTO DE ÁGUA	
Rede de Abastecimento de água	10.670.873\$00
Reservatório (valor estimado)	5.000.000\$00
Furo artesiano e equipamento (valor estimado)	1.500.000\$00
c) - ESGOTOS DOMÉSTICOS	
Rede de esgotos domésticos	10.300.567\$00
Estação de Tratamento de esgotos domésticos (valor estimado)	10.000.000\$00
d) - ESGOTOS PLUVIAIS	
Rede de esgotos pluviais	19.605.435\$00
e) - ENERGIA ELÉCTRICA	
Redes de Iluminação e Distribuição	15.471.545\$00
Posto de Transformação	3.300.000\$00
f) - TELEFONES	
Rede de Condutas Telefónicas	9.026.400\$00
g) - ARRANJOS EXTERIORES	<u>3.500.000\$00</u>
	124.406.330\$00

JM
V.M.
890125
B

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 completos e diversas rectificações estruturais e de conjunto.

(Ve)= 25.000.000\$00

5 - DESPESAS DE GESTÃO ATÉ Á CONCLUSÃO DOS TRABALHOS E CUSTOS DE

PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA (Vg)

Despesas pertencentes a esta alínea, compreendidas num periodo de dois 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 maquetas.

Foram estimadas em (Vg)=..... 70.000.000\$00

Jún
V. M.
890125/8

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

O valor do terreno a ceder à câmara Municipal de Loulé, compreende as áreas respeitantes aos arruamentos, parques de estacionamento, passeios (Área de 34.800 m²), e as áreas destinadas à implantação do sistema depurador de esgotos domésticos (Área de 1.500 m²), da estação elevatória (Área de 120 m²), da captação e reservatório (Área de 780 m²) e da zona verde (lote 201), que totalizam a área de 47.320 m².

Com base no valor de 700\$00 por metro quadrado atribuído.

Assim teremos:

$$47.320 \text{ m}^2 \times 700\$00 = \dots \dots \dots \dots \dots \dots \dots \quad 33.124.000\$00$$

7 - VALOR DOS TERRENOS URBANIZADOS (Vf)

$$159.475 \times 4.000\$00/\text{m}^2 \dots \dots \dots \dots \dots \dots \dots \quad 637.900.000\$00$$

8 - MAIS VALIAS

Por se ter verificado a soma das despesas de urbanização e outros encargos ser superior a metade da diferença entre o valor dos terrenos urbanizados e o valor actual da propriedade a urbanizar ou seja:

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

$$(124.406.330\$00 + 25.000.000\$00 + 70.000.000\$00 + 33.124.000\$00) >$$

$$(637.900.000\$00 - 167.917.540\$00)/2$$

$$(252.530.330\$00 > 234.991.230\$00)$$

Manuel Batá Trilho Martin