

ALDEAMENTO DO TÊNIS
PLANO DE URBANIZAÇÃO

ESTUDO ECONÓMICO

- Art. 3º do Decreto-Lei Nº 289/73, de 6 de Junho
Portaria Nº 678/73, de 9 de Outubro -

O presente estudo visa satisfazer os requisitos definidos na alínea a) do nº 1 da Portaria 679/73 de 9 de Outubro, no que se refere à subzona 4C da Zona 4 do Plano de Urbanização de Vale do Lobo.

Na área em estudo de 17,1 Ha, 2,68 Ha destinam-se a lotes de habitação e hotelaria, sendo a área restante destinada a zonas verdes, equipamentos urbanos e arruamentos.

O estudo que se segue tem em vista a comparação dos encargos resultantes quer da aquisição de terrenos, quer da execução dos trabalhos de infraestruturas gerais, com as prováveis receitas de venda dos terrenos após a sua urbanização.

1. São considerados os seguintes elementos de base:

a) Na determinação do preço de custo dos terrenos, considera-se que a área comercializável representa uma fracção da área bruta, ou seja, que o preço de custo da área comercializável incorpora o custo dos terrenos necessários para zonas verdes públicas, arruamentos e outros equipamentos colectivos públicos.

Admite-se que os terrenos da zona urbana de Vale do Lobo são valorizados segundo o critério do custo histórico ou contabilístico. O custo dos terrenos comercializáveis desta zona, obtém-se multiplicando o custo histórico pelo factor correspondente à relação entre a área total da fase e a sua área comercializável.

b) Vale do Lobo visa, principalmente, a comercialização dos lotes de terreno por ela urbanizados, tornando-se imperioso que incorpore no custo dos terrenos os encargos que seja chamada a suportar. Neste estudo consideram-se, assim, os encargos de arranjo e equipamento das zonas verdes e nos primeiros 5 anos, os custos da conservação de arruamentos, bem como o possível défice da exploração das infraestruturas, como electricidade e água.

c) Os custos das obras e os encargos de conservação referidos na alínea anterior, incorporam os encargos directos e indirectos.

d) As verbas referidas na alínea c), relativas à conservação ou défice da exploração das infraestruturas e os dispêndios a efectuar com a execução das obras, têm lugar num período de cinco anos a contar desta



Handwritten signatures and initials in blue ink, including 'Jem', 'Kupate', and a large signature.

Handwritten signature in blue ink.



*Dem
Kupant*

data. Para efeitos de cálculo, considera-se que os encargos totais a suportar que, como dissemos, se distribuem por um período de cinco anos, equivalem a um único desembolso realizado a meio período.

e) O cálculo é feito na hipótese de preços correntes. Nestas condições, os custos das obras serão acompanhados pela variação dos valores de venda dos terrenos.

f) A comercialização dos terrenos referidos poderá ter lugar num período de 8 anos. Para efeito de cálculo, considera-se que as receitas totais provenientes da venda dos terrenos que, como se previu, se distribuirão num período de 8 anos, equivalem ao recebimento da quantia total a meio deste período.

g) Admite-se que o valor das vendas dos terrenos adiante referido é um valor líquido, ou seja, que ao valor bruto se deduzem os encargos de comercialização.

2. Valores considerados:

a) Taxa de actualização anual de 7%, cuja aplicação corresponde aproximadamente ao coeficiente aconselhado para a reavaliação de activos das Empresas.

b) Áreas:

Dos lotes 49181 M2
Total das parcelas 171000 M2

c) Custo do terreno:

Custo no momento de aquisição 54\$00 Esc.
Custo só comercializável :

$$54\$00 \times \frac{171000}{49181} = 187\$76 \text{ Esc.}$$

d) Custo das Infraestruturas, próprias das parcelas:

1.	Arruamentos	15.200	contos
2.	Redes de esgotos domésticos	11.750	"
3.	Rede de esgotos pluviais	10.000	"
4.	Estação elevatória	2.000	"
5.	Rede de águas	6.250	"
6.	Rede de energia eléctrica e 2 PT	10.000	"

104.12



Open

7.	Rede de telefones	9.000 contos	"
8.	Arranjos exteriores	61.060	"
9.	Estacionamentos	1.700	"
	Total	<u>126.960</u> contos	→ 117.960,00

3. Comparação dos encargos com as receitas:

a) Encargos

Custo do terreno tendo em conta o custo das áreas comercializáveis:

$$- 49181 \text{ M}^2 \times 187\text{,}76 \text{ esc.} = 9.234 \text{ contos}$$

b) Custos dos investimentos referidos para infraestruras gerais: 12.960 contos

$$\text{Total dos encargos: } 126960 + 9234 = 136.194 \text{ contos}$$

c) Receitas actualizadas

Considerando o valor de venda de 6500 Esc/M² a meio do período, líquido de encargos administrativos, financeiros e comerciais, observar-se-á:

$$\frac{49181 \times 6500}{(1+0,07)^4} = 243.898 \text{ contos}$$

SALDO:

O saldo apurado corresponde a cerca de 18% do custo do terreno, adicionado do custo das obras e dos encargos de conservação calculado a preços actuais, sendo um valor considerado normal para os riscos a suportar.

[Handwritten signature]

CÂMARA MUNICIPAL DE LOBOS

INFORMAÇÃO



*sem
H
infante*

INFRAESTRUTURAS DO ALIMENTO DO TÊNIS DA
URBANIZAÇÃO DE VALE DO LOBO

- As infraestruturas de arruamento merecem aprovação desde que se sujeitem às seguintes correcções:

1 - Serem abolidos os patamares na Rua 1, na Rua 5, nos im-
pés 1D, 1G, 1 I, 3A.

2 - Prever-se um revestimento betuminoso final de 3 Kg/m².

- O projecto de abastecimento de água pode ser aprovado desde que sejam introduzidas alterações:

- As condutas ϕ 80 da classe 12 serão substituídas por classe 18.

- Serão localizadas as bocas de incêndio agora inexistentes.

- Serão apresentados para aprovação os pormenores dos ramais das bocas de incêndio e ramais domiciliários. As torneiras de segurança e as bocas de incêndio serão colocadas nas paredes.

- No projecto de esgotos domésticos e pluviais está em condições de ser aprovado desde que sejam introduzidas as alterações:

- Apresentação para aprovação dos pormenores dos ramais domiciliários.

- Deve ser executada uma estação elevatória para os lotes 969, 970, 971 e como recurso desta, para faltas de energia, uma fossa séptica.

- A grelha de entrada da estação elevatória deverá ser alterada. Preconiza-se uma grelha inclinada, alojada numa caixa à cabeça da estação.

- A conduta elevatória de esgotos, será da classe 18 se for em fibrocimento e de 10 Kg se for em PVC. Esta indicação encontra-se omissa no projecto.

Loulé, 12 de Novembro de 1972

ENCR. CHEFE DOS SERVIÇOS TÉCN.

ENCR. CIVIL

ENCR. CIVIL

[Handwritten signatures]