

ZONA 4D  
PLANO DE URBANIZAÇÃO

ESTUDO ECONÓMICO

O presente estudo visa satisfazer os requisitos definidos na alínea a) do nº1 da Portaria 679/73 de 9 de Outubro, no que se refere à Zona 4D do Plano de Urbanização de Vale do Lobo.

Na área em estudo de 2,97Ha, 1,03Ha destinam-se a lotes de habitação, 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 infra-estruturas 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 déficite da exploração das infra-estruturas, 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 déficite da exploração das infra-estruturas e os dispêndios a efectuar com a execução das obras, têm lugar num período de 5 anos a contar desta data. Para efeitos de cálculo, considera-se que os encargos totais a suportar, que, como dissemos, se distribuem por um período de 5 anos, equivalem a um único desembolso realizado a meio período.

 2.

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 efeitos 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 .....	10.334	m <sup>2</sup>
Total das parcelas .....	29.700	m <sup>2</sup>

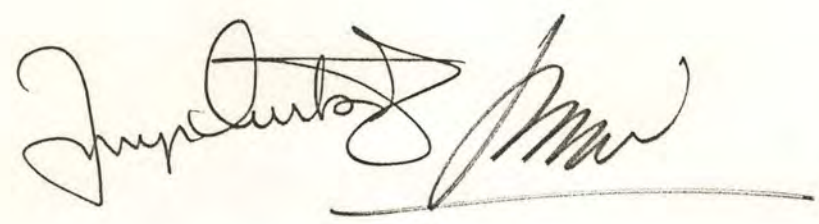
c) Custo do terreno:

Custo no momento de aquisição .....	54\$00/m <sup>2</sup>
Custo só comercializável:	
$54\$00 \times \frac{29.700}{10.334} =$	155\$20/m <sup>2</sup>

d) Custo das Infraestruturas, próprias das parcelas:

1. Arruamentos .....	3.000	Contos
2. Redes de esgotos domésticos .....	2.350	"
3. Rede de esgotos pluviais .....	1.150	"
4. Rede de águas .....	1.500	"
5. Rede de energia eléctrica + 1 P.T. ...	9.600	"
6. Rede de telefones .....	2.500	"
7. Arranjos exteriores .....	5.900	"
8. Estacionamentos .....	1.000	"

Total 27.000 Contos



./.

## 3. Comparação dos encargos com as receitas:

## a) Encargos

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

$$10.334 \times 155\$20 = 1.604 \text{ Contos}$$

## b) Custos dos investimentos referidos para infraestruturas

gerais: 27.000 Contos

Total dos encargos:  $1.604 + 27.000 = 28.604$  Contos

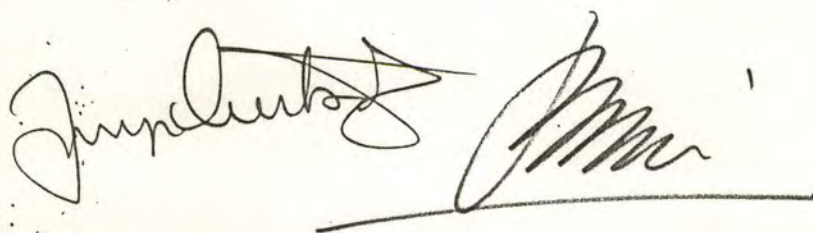
## c) Receitas actualizadas

Considerando o valor de venda médio de  $14.650\$00/m^2$  a meio do período, líquido de encargos administrativos, financeiros e comerciais, observar-se-á:

$$\frac{10.334 \times 14.650\$00}{(1 + 0,07)^4} = 174.692 \text{ contos}$$

## SALDO:

O saldo apurado corresponde acerca de 301% 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 and stamp at the bottom of the page.