



O presente estudo visa satisfazer os requisitos definidos no Artº 6º do Decreto-Lei Nº 46673 de 29 de Novembro de 1965, no. que se refere ao loteamento em epígrafe.

Na área em estudo, de 162,860 m², 79,389 m² destinam-se a 57 lotes habitacionais mais um lote para instalações turísticas e de recreio com 6.238 m², sendo a área restante destinanda a zonas verdes 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 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 públicas, arruamentos e outros equipamentos colectivos.

Admite-se que os terrenos da zona urbana de Vilamoura são valorizados segundo o critério do custo médio e onerados com os encargos financeiros a partir da criação da LUSOTUR. O custo dos terrenos comercializáveis desta zona obtêm-se multiplicando o custo médio pelo factor correspondente à relação entre a área total e a sua área comercializável.

b) A urbanização das áreas referidas envolve não só obras localizadas nessas áreas como muitas outras, exteriores a elas. Assim, tornaram-se necessários, por exemplo, acessos aos locais a lotear, redes de águas e electricidade, postos de transformação e reservatórios de águas que oneram a urbanização das áreas referidas, tanto mais quanto maior é a área periférica por equipar com os serviços ou facilidades requeridas.

..//...

Proc. / 2.48



MR. *[Handwritten signature]* *[Handwritten signature]*

- c) A LUSOTUR 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 déficit da exploração das infraestruturas, como electricidade e água.
- d) Os custos das obras e os encargos de conservação referidos na alínea anterior incorporam os encargos directos e indirectos.
- e) As verbas referidas na alínea d) relativas à conservação ou déficit da exploração das infraestruturas e os dispêndios a efectuar com a execução das obras têm lugar num período de cinco anos a contar desta data. Para efeito 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.
- f) O cálculo é feito na hipótese de preços constantes. Nestas condições os custos das obras serão acompanhados pela variação dos valores de venda dos terrenos.
- g) A comercialização dos terrenos referidos poderá ter lugar num período de 10 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 10 anos, equivalem ao recebimento da quantia total a meio deste período.
- h) Admite-se que o valor de 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 média de 10%.
- b) Áreas.

Dos lotes78.110m²
 Total da parcela 162.860m²

...//...

PROC. 1.2.48



MR. *[Handwritten signature]*

.. 8 ..

c) *Custo do terreno*

Médio no momento de aquisição 14\$00
 Actual - $14\$00 (1 + 0,10)^{18} = 14\$00 \times 5,72$ 80\$10

Actual só comercializável: $80\$10 \times 162,860 = 80\$10 \times 2,0514 = 164\$30$

79.389

d) *Custos das infraestruturas*

1) *Próprias da parcela*

- Arruamentos	11.200	
- Redes de esgotos domésticos e pluviais	8.640	
- Redes de água	1.910	
- Redes de energia elétrica	11.900	
- Condutas telefônicas	3.000	
- Paisagismo	<u>350</u>	37.000 contos (d1)

2) *Gerçais a imputar à parcela (2% dos valores imputados à Zona Industrial*

- Arruamentos	1.500	
- Redes de esgotos domésticos e pluviais.....	1.200	
- Redes de águas e equipamentos acessórios	400	
- Redes de energia elétrica e telefônicas	1.200	
- Paisagismo	500	
- Encargos de conservação das redes e espaços verdes	500	
- Infraestruturas gerais de animação	<u>500</u>	5.800 contos (d2)

TOTAL d1 + d2 = 37.000 + 5.800 = 42.800 contos

3. *Comparaçãõ dos encargos com as receitas*

a) *Encargos*

.. // ..

PROJ. 1.7.68

VILAMOURA



VR.
[Handwritten signature]

Custo do terreno tendo em conta os custos médios das áreas comercializáveis :

$$162.860 \times 164\$30 = 26.758 \text{ contos}$$

b) Custos dos investimentos referidos para infraestruturas gerais: 42.800 contos

$$\text{TOTAL DOS ENCARGOS: } 42.800 + 26.758 = 69.558 \text{ contos}$$

c) Receitas actualizadas

Considerando o valor de venda de 1.700\$00/m² a meio período, líquido dos encargos administrativos, financeiros e comerciais, observar-se-á:

$$\frac{76.110 \times 1.800\$00}{(1 + 0,10)^5} = \frac{136.998000\$00}{163} = 84.048 \text{ contos}$$

Saldo:

O saldo apurado corresponde a cerca de 21% do custo médio do terreno adicionado do custo das obras e dos encargos de conservação calculado a preços actuais.

Vilamoura, 17 de Dezembro de 1985

O ENGº CIVIL

M. A. Portugal Branco
M. A. Portugal Branco

PROC. 1.2.48