

VILAMOURA



Handwritten initials and a mark.

ESTUDO ECONÓMICO COM VISTA À OBTENÇÃO DA LICENÇA DE LOTEAMENTO
DAS SUB-ZONAS 4.2.6 E 4.2.7 SECTOR 4
ARTIGO 3º DO DECRETO-LEI Nº 289/73, DE 6 DE JUNHO
PORTARIA Nº 679/73, DE 9 DE OUTUBRO

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 às sub-zonas 4.2.6 e 4.2.7 do Sector 4 do Plano Geral de Vilamoura.

Na área em estudo de cerca de 10ha., destinam-se a lotes de habitação apenas cerca de 2,7ha., sendo a área restante destinada a zonas verdes, equipamentos urbanos e desportivos 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 verdes públicas, arruamentos e outros equipamentos colectivos públicos.

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 área comercializável.

b. A urbanização das áreas referidas envolve não só obras localizadas nessas áreas como muitas outras, exteriores a elas. Assim, tornam-se necessários, por exemplo, acessos aos locais a lotear, captação de água, estações elevatórias, redes de águas e electricidade em M.T. e B.T., postos de transformação, reservatórios de águas e redes de esgotos que oneram a urbanização das áreas referidas.

.../..

.../..



du

R.

- 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 déficite 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 déficite 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 liquido, ou seja, que ao valor bruto se deduzem os encargos de comercialização.

2. Valores considerados :

- a) Taxa de actualização média de 15%.

.../..



Handwritten initials and signature

b) Áreas :

Dos lotes	Subzona 4.2.6	26 740m2	
	Subzona 4.2.7	<u>48 620m2</u>	75 360m2
Das subzonas-subzonas	4.2.6	31 750m2	
"	4.2.7	<u>70 240m2</u>	101 990m2

c) Custo do terreno

Médio no momento da aquisição	14\$00
Actual - $14\$00 \times (1+0,15)^{15}$	113\$92
Imputação à área comercializável :	
	$113\$92 \times \frac{101\ 990}{75\ 360} = 154\20

d) Custo das infraestruturas :

1. Próprias das parcelas

- Arruamentos	1 590 contos
- Redes de esgotos domésticos e pluviais	1 924 contos
- Redes de águas	430 contos
- Redes de energia eléctrica	1 384 contos
- Rede telefónica (área)	-
- Paisagismo (estimado)	500 contos
- cota parte dos troços adjacentes das vias 45 e 46.1 :	
- $0,25 \times 625 \times 5 \times 1,6c/m^2 =$	<u>1 250 contos</u>
	7 078 contos

2. Infraestruturas gerais de Vilamoura, a imputar aos terrenos numa cota parte

a. Estradas e arruamentos :

Via central - $2 \times 4720 \times 7m \times 1,7c/m^2$..	112 300 contos
Via 6/8 - $1 \times 3100 \times 5,0 \times 1,6c/m^2$	<u>24 800 contos</u>
	137 100 contos

.../...



MR.

Handwritten signature

- b. Abastecimento de águas :
 - Obras gerais (captações, estação de tratamento e elevatória, condutas elevatórias e adutoras principais, reservatório de distribuição 150 0000 contos
- c. Esgotos domésticos :
 - Condutas elevatórias e estações elevatórias principais 120 0000 contos
- d. Esgotos pluviais :
 - Colectores gerais e regularização de valas 50 000 contos
- e. Electricidade :
 - Subestação, linhas gerais de alimentação a 15 KV e PST (Plano Director) 240 000 contos
- f. Telefones :

Admitimos que à Lusotur serão imputados apenas encargos referentes a condutas para cabos que no projecto da Hidrotécnica são estimados em 20 000 contos
- g. Arranjos paisagísticos :
 - Arranjos paisagísticos gerais não imputáveis directamente aos Sectores ou Zonas..... 50 000 contos

767 100 contos

- População futura de Vilamoura 55 000 habitantes
 - População da zona 4.2.6 87 "
 - Cota parte das infraestruturas gerais a imputar às sub-zonas 4.2.6 e 4.2.7
- $$\frac{87}{55\ 000} \times 767\ 100 = 1\ 213 \text{ contos}$$

3. Comparação dos encargos com as receitas :

- a. Encargos :
 - custo do terreno tendo em conta os custos médios das áreas comercializáveis .
$$75\ 360\text{m}^2 \times 154\$20 = 11\ 620 \text{ contos}$$
 - Custo das infraestruturas :



eh
AR.

- próprias das parcelas 7 078 contos
- Gerais a imputar 1 213 contos
- 8 291 contos

- Custo terreno e infraestruturas :

$$11\ 620 + 8\ 291 = 19\ 911 \text{ contos}$$

- encargos conservação (5%) 995 contos
- déficit de exploração de águas e esgotos (estimado) e arredondamento 1 094 contos

Total do investimento para terreno e infraest. 22 000

b) Receitas actualizadas ;

Como a zona 4.2.7 se destina a equipamento nomeadamente desportivo, admitimos que os lotes respectivos terão que ser vendidos a preço simbólico (500\$00/m2 liquidos de encargos administrativos, financeiros e comerciais). Para a zona 4.2.6 consideramos o valor de venda de 1 200\$00/m2, também liquidos dos encargos administrativos, financeiros e comerciais.

Assim, teremos :

$$\frac{26\ 740 \times 1,2 + 48620 \times 0,5}{(1+0,15)^5} = 28\ 045 \text{ contos}$$

Saldo:

O saldo apurado corresponde a cerca de 30% do custo médio do terreno, adicionado do custo das obras e dos encargos de conservação calculado a preços actuais, sendo um valor aceitável para os elevados riscos e encargos de capital que as empresas têm que suportar.

Lisboa, 19 de Novembro de 1981

O DIRECTOR DOS SERVIÇOS TÉCNICOS

J. SOUSA LOPES