



ESTUDO ECONÓMICO COM VISTA À OBTENÇÃO DA LICENÇA DE LOTEAMENTO
DAS ZONAS 3.6, 3.9 E 3.12 DO SECTOR 3
ARTIGO 3º DO DECRETO-LEI Nº 289/73, DE 6 DE JUNHO
PORTARIA Nº 679/73, DE 9 DE OUTUBRO

Te
HR.

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 às zonas 3.6, 3.9 e 3.12 do Sector 3 do Plano Geral de Vilamoura.

Na área em estudo de cerca de 24,6 ha, destinam-se a lotes de habitação apenas cerca de 8,5 ha, 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 base:

1.1 - 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.

1.2 - A urbanização das áreas referidas envolve não só obras localizadas nas 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.,

.../2

LUSOTUR - SOCIEDADE FINANCEIRA DE TURISMO, S.A.R.L.

LISBOA — Rua Tomás Ribeiro, 50-2.º · 1000 Lisboa · Portugal · Telef. 53 70 57 · End. Teleg. Cables Lusef · Telex 12 616 Lusef P
ALGARVE — Vilamoura 8100 Loulé · Portugal · Telef. 3 30 33 · End. Teleg. Cables Lusef · Telex 13 249 Lusef P



postos de transformação, reservatórios de águas e redes de esgotos que oneram a urbanização das áreas referidas.

- 1.3 - 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, água e esgotos.
- 1.4 - Os custos das obras e os encargos de conservação referidos na alínea anterior incorporam os encargos directos e indirectos.
- 1.5 - As verbas referidas em 1.4 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.
- 1.6 - 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.
- 1.7 - 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.
- 1.8 - 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.

.../3

LUSOTUR - SOCIEDADE FINANCEIRA DE TURISMO, S.A.R.L.

LISBOA — Rua Tomás Ribeiro, 50-2.º · 1000 Lisboa · Portugal · Telef. 53 70 57 · End. Teleg. Cables Lusef · Telex 12 616 Lusef P
ALGARVE — Vilamoura 8100 Loulé · Portugal · Telef. 3 30 33 · End. Teleg. Cables Lusef · Telex 13 249 Lusef P



2. Encargos relativos às Zonas

2.1 - Taxa de actualização média de 8%.

Handwritten signatures and initials.

2.2 - Áreas

- Dos lotes	Zona 3.6	67 783 m2	
	Zona 3.9	17 475 m2	
	Zona 3.12	-	85 258 m2
- Das zonas	3.6	149 420 m2	
	3.9	50 240 m2	
	3.12	<u>43 000 m2</u>	242 660 m2

2.3 - Custo do terreno

- Médio no momento da aquisição	14\$00
- Actual - 14\$00 x (1 + 0,08) ¹⁶	48\$00
- Imputação à área comercializável:	

$$48\$00 \times \frac{199\ 660}{85\ 258} = 112\$40$$

2.4 - Custo das Infraestruturas

2.4.1. Próprias das parcelas

- Arruamentos	28 989 contos
- Redes de esgotos domésticos e pluviais ...	22 575 contos
- Redes de águas	5 494 contos
- Redes de energia eléctrica	9 506 contos
- Rede telefónica	8 526 contos
- Paisagismo (estimado)	<u>700 contos</u>
	75 790 contos

.../4

Handwritten vertical text: 1.3.17

Handwritten signature.



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

3.1 - Estradas e arruamentos

- Via central - 2 x 4 720 x 7 m x 1,7 c/m2	112 300 contos
- Via 6/8 - 1 x 3 100 x 5,0 x 1,6 c/m2	<u>24 800 contos</u>
	137 100 contos

3.2 - Abastecimento de águas

- Obras gerais (captações, estação de tratamento e elevatória, condutas elevatórias e adutoras principais, reservatório de distribuição)	150 000 contos
--	----------------

3.3 - Esgotos domésticos

- Condutas elevatórias e estações elevatórias principais	120 000 contos
--	----------------

3.4 - Esgotos pluviais

- Colectores gerais e regularização de valas	50 000 contos
--	---------------

3.5 - Electricidade

- Subestação, linhas gerais de alimentação a 15 KV e PST (Plano Director)	240 000 contos
---	----------------

3.6 - 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
---	---------------

3.7 - Arranjos paisagísticos

- Arranjos paisagísticos gerais não imputáveis directamente aos Sectores ou Zonas	<u>50 000 contos</u>
	767 100 contos

.../5

LUSOTUR - SOCIEDADE FINANCEIRA DE TURISMO, S.A.R.L.

LISBOA — Rua Tomás Ribeiro, 50-2.º · 1000 Lisboa - Portugal · Telef. 53 70 57 · End. Teleg. Cables Lusef · Telex 12 616 Lusef P
ALGARVE — Vilamoura 8100 Loulé - Portugal · Telef. 3 30 33 · End. Teleg. Cables Lusef · Telex 13 249 Lusef P



[Handwritten signatures and initials]

4. Cota parte das infraestruturas gerais a imputar às Zonas

- População futura de Vilamoura 55 000 hab.
- População das Zonas 3.6, 3.9 e 3.12 765 hab.
- Parcela referente às Zonas:

$$\frac{765}{55\ 000} \times 767\ 100 = 10\ 670 \text{ contos}$$

5. Comparação dos encargos com as receitas

5.1 - Encargos

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

$$85\ 258 \times 112\$40 = 9\ 583 \text{ contos}$$

5.1.2. Custo das infraestruturas:

- Próprias das parcelas 75 790 contos
- Gerais a imputar 10 670 contos
- 86 460 contos

5.1.3. Custo do terreno e infraestruturas:

$$9\ 583 + 86\ 460 = 96\ 043 \text{ contos}$$

5.1.4. Encargos de conservação (5%) 4 802 contos

5.1.5. Déficit de exploração de águas e esgotos
(estimado) e arredondamento 1 500 contos

5.1.6. Total do investimento para terreno e
infraestruturas 102 345 contos

.../6

9.3.17

[Handwritten signature]



5.2 - Receitas actualizadas

Como a Zona 3.12 se destina a equipamento, nomeadamente depósitos de água, admitimos que o terreno não tem valor comercial. Para as Zonas 3.6 e 3.9 consideramos o valor de venda líquido dos encargos administrativos, financeiros e comerciais.

Assim, teremos:

$$\frac{85\ 258 \times 2\ 100}{(1 + 0,08)^5} = 121\ 855 \text{ contos}$$

6. Saldo

O saldo apurado corresponde a cerca de 20% do custo médio do terreno no sector 3, 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, 27 de Dezembro de 1982

GPE

AP/MH

LUSOTUR - SOCIEDADE FINANCEIRA DE TURISMO, S.A.R.L.

LISBOA — Rua Tomás Ribeiro, 50-2.º · 1000 Lisboa - Portugal · Telef. 53 70 57 · End. Teleg. Cables Lusef · Telex 12 616 Lusef P
ALGARVE — Vilamoura 8100 Loulé - Portugal · Telef. 3 30 33 · End. Teleg. Cables Lusef · Telex 13 249 Lusef P