

ESTUDO ECONÓMICO COM VISTA À OBTENÇÃO DA LICENÇA
DE LOTEAMENTO DA SUBZONA T.G. DO SECTOR 2
ARTIGO 3º DO DECRETO-LEI Nº 289/73, DE 6 DE JUNHO
PORTARIA Nº 679/3, DE 9 DE OUTUBRO

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, aprovado pela Câmara Municipal de Loulé em reunião de 24.11.87.

A área em estudo tem 92.795 m2., ocupando os lotes habitacionais 59.269 m2., e os arruamentos e zonas verdes os restantes 33.526 m2..

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. ELEMENTOS BASE

a) Na determinação do preço de custo dos terrenos considera-se que a área comercializável representa toda a área bruta, isto é, 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,

PROC. 1.2.57

por exemplo, acessos aos locais a lotear, redes de águas e electricidade, postos de transformação e reservatório 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.

- c) A LUSOTUR visa, principalmente, a comercialização dos lotes de terrenos 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 dez 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 dez anos, equivalem ao recebimento da quantia total a meio deste período.

PROC. 1.2.57

[Handwritten signature]

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 15%

b) - Áreas:

. dos lotes	59.269 m2.
. total da Subzona 2.TG	92.795 m2.

c) - Custo do terreno:

. Médio no momento de aquisição	14\$00/m2.
. Actual $14\$00 \times (1 + 1,15)^{21} = 14\$00 \times 18,9$	= 264\$60/m2.
. Actual (só a parte comercializável):	
$\frac{264\$60 \times 92.795}{59.269}$	= 414\$30/m2.

d) - Custo das infraestruturas (milhares de escudos):

1. Próprias da Subzona

. Arruamentos	22.700	
. Esgotos domésticos	8.000	
. Esgotos pluviais	8.100	
. Abastecimento de água	4.300	43.100
. Conduitas telefónicas		5.200
. Energia eléctrica e iluminação pública		8.000
. Paisagismo		800
		57.100 (d1)

2. Gerais a imputar à Subzona (milhares de escudos):

. Arruamentos	3.000
. Esgotos domésticos e pluviais.	2.500
. Abastecimento de água	1.000
. Electricidade e conduitas telefónicas	2.000

Proc. 1.2.57

. Infraestruturas gerais e animação	3.000	
. Paisagismo	500	
. Encargos de conservação das redes e espaços verdes	600	
	12.600	(d.2)

3. COMPARAÇÃO ENTRE ENCARGOS E RECEITAS (custos actualizados):

a) - Custo do terreno e infraestruturas

Terreno (comercializável a custo médios):

59.269 x 414\$30	=	24.550
- Infraestruturas (d.1 + d.2)	=	69.700
		<u>94.250</u>

b) - Receitas actualizadas

Considerando o valor de venda de 3.800\$00/m². a meio período, líquido dos encargos administrativos, financeiros e comerciais observar-se-ã:

$$\frac{59.269 \text{ m}^2 \cdot 3800\$00}{(1 + 0,15)^5} = \frac{225.222.200\$00}{2.01} = 112.050 \text{ contos}$$

Saldo:

O saldo apurado (112.050 - 94.250 = 17.800) correspondente a cerca de 19% do custo médio do terreno adicionado do custo das obras e dos encargos de conservação calculados a preços actuais:

$$17.800/94.250 = 0,188.$$

4. VALOR DAS OBRAS A EXECUTAR, RELATIVAMENTE ÀS QUAIS HAVERÁ QUE PRESTAR GARANTIA BANCÁRIA DE 10%

As infraestruturas consideradas em 2.d.2 já estão executadas, pelo que sobre elas não incide a referida garantia.

As infraestruturas a executar em 2.TG, sobre as quais incide a garantia bancária, são as indicadas na alínea 2.d.1. O seu valor global é de 57.100 contos.

Vilamoura, 16 de Dezembro de 1987

M.ª Teresa Branco
 Inscrição nº 129

PRG. 2.57