



LOTEAMENTO DO SECTOR 5 ZONA 1 - VILAMOURA

PROCESSO 7/G-8

1ª FASE - SUB-ZONAS 8-9-10-11-12-13-14-15

ESTUDO ECONÓMICO

=====



LOTEAMENTO DO SECTOR 5 ZONA 1 - VILAMOURA

PROCESSO 7/G-8

1ª FASE - SUB-ZONAS 8-9-10-11-12-13-14-15

ESTUDO ECONÓMICO

1 - INTRODUÇÃO

1.1 - Tendo em atenção o estudo económico que acompanhava o processo para efeitos de obtenção de licença de loteamento junto da C. M. de Loulé, e o interesse na obtenção do respectivo Alvará em duas fases, efectuou-se nesta conformidade, a respectiva revisão do estudo económico.

1.2 - O pedido de Alvará para a 1ª Fase engloba os lotes das su-zonas 8 a 15 inclusivé, e a execução das infraestruturas de acordo com os projectos apresentados e nas condições de aprovação anteriormente estabelecidas pela C.M. de Loulé através do ofício nº 2966 de 88/03/23.

1.3 - No presente estudo económico teve-se em consideração os valores estabelecidos no estudo inicial aprovado, quer quanto a custos unitários, taxas, etc., com as adaptações que o tempo entretanto decorrido, aconselhou para esta fase.

2 - DESCRIÇÃO

2.1 - A área do terreno em estudo, nesta 1ª Fase é de 190.831 m², que de acordo com os quadros resumo em anexo corresponde nomeadamente a:

- Áreas das su-zonas 8 a 15 incl. -----	108.412 m ²
- N° de lotes -----	61
- Área dos lotes -----	80.079 m ²
- Área exterior dos lotes -----	28.333 m ²
- Tipo de utilização: Blocos/casa-pátio/casa-banda.	
- N° de habitantes -----	2.614
- N° de fogos -----	entre 722 e 859
- Área total de construção -----	87.605 m ²

Nos respectivos quadros resumo estatístico das zonas, lotes e blocos em anexo, constam todos os elementos e valores referentes a cada situação.

2.2 - As obras de infraestruturas, desta 1ª Fase ficam limitadas pelo arruamento poente que delimita as sub-zonas 8 a 15 inclusivé, conforme assinalado na planta anexa, com uma área de cedência para equipamento estrutural de 19.350 m². (lote para Serviços Públicos)



3 - CUSTOS

3.1 - 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 para zonas verdes públicas, parques e arruamentos.

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 sua aquisição. O custo dos terrenos comercializáveis desta zona obtem-se multiplicando o custo médio pelo factor correspondente à relação entre a área total e a sua área comercializável.

3.2 - A COMPAVE visa, principalmente, a comercialização dos lotes de terrenos por ela urbanizados tornando-se imperios que incorpore no custo os 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 cinco anos, os custos da conservação de arruamentos, bem com o possível déficit da exploração das infraestruturas, como electricidade e água.

3.3 - Os custos das obras e os encargos de conservação referidos na alínea anterior incorporam os encargos directos e indirectos.

3.4 - Teve-se presente que os encargos totais a suportar, se distribuem por um periodo de 4 anos. Para efeitos de calculo, considera-se que os encargos totais, equivalem a um único reembolso realizado a meio do periodo.

3.5 - O cálculo é feito na hipótese de preços constantes, pelo que, os custos das obras serão acompanhados pela variação dos valores de venda dos terrenos.

4 - RECEITAS

4.1 - Considerou-se que a comercialização dos terrenos poderá ter lugar num período de 4 anos. Para efeitos de cálculo considera-se que as receitas totais provenientes da venda dos terrenos da 1ª Fase, equivalem ao recebimento da quantia total a meio deste período.

4.2 - Admite-se que o valor de venda dos terrenos é um valor líquido, a cujo valor bruto foram deduzidos os encargos com a comercialização.

5 - VALORES CONSIDERADOS:

5.1 - Taxa de actualização média 7%

5.2 - Áreas:

- Dos lotes -----	80.079 m2
- Exterior aos lotes (condominal privado a concessão de uso) ---	28.333 m2

Total Disponível	108.412 m2
- Do Sector 5 Zona 1 -----	400.000 m2
- Do Sector 5 Zona 1(1ªFase) -----	190.831 m2
- Lote para Serviços Públicos ----	19.350 m2

5.3 - Custo do Terreno:

- Custo no momento da aquisição 84/05/11	-----	1.515.000 contos
- Encargos administrativos e financeiros até 87/12/31	-----	12.135 contos

		1.527.135 contos

5.4 - Custo médio actual:

$$1.527.135/400.000 = 3.818\$00/m^2$$

5.5 - Custo actual comercializável:

$$3.818\$ \times \frac{190.831}{108.412} = 6.721\$/m^2$$

5.6 - Custo das Infraestruturas (1ª Fase)

- Custo apenas da parcela 5.1 da Compave, excluindo as infraestruturas periféricas envolvidas já executadas em parte e em execução no restante pela Lusotur.

A execução da 1ª fase do loteamento e respectivas infraestruturas abrangem uma área de 190.831 m² que corresponde a 48% de área total do terreno, pelo que o custo imputado das infraestruturas da 1ª Fase será o seguinte:

1 - Arruamentos -----	48.323 contos
2 - Esgotos Domésticos -----	10.460 "
3 - Drenagem de águas pluviais -----	17.392 "
4 - Abastecimento de água -----	10.730 "
5 - Rede de gás -----	1.258 "
6 - Rede eléctrica/telefones -----	40.000 "
7 - Paisagismo -----	4.837 "

TOTAL 133.000 contos

- 1ª FASE = 48% do Total

$$0.48 \times 133.000 = 63.840 \text{ contos}$$

6 - Comparação dos encargos com as receitas:

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

$$6.721\$ \times 108.412 \text{ m}^2 = 728.637 \text{ contos}$$

6.2 - Custo dos investimentos referidos para infraestruturas:

- Terreno -----	728.637 contos
- Obras de infraestruturas -----	63.840

Total de Encargos 792.477 contos



6.3 - Receitas actualizadas:

Considerando o valor médio de venda de 14 contos/m² a meio do periodo, liquido de encargos financeiros e comerciais tem-se:

$$\frac{80.079 \times 14 \text{ contos/m}^2}{(1+0,07)^2} = \frac{1.121.106}{1.15} = 974.875 \text{ C}$$

- Quanto ao preço real de venda dos lotes para habitação e comércio há que referir que na área comercializável se incluirá a área de concessão de uso e de condomínio de 28.333 m² constituindo basicamente arruamentos de peões nas zonas comerciais e zonas verdes de casa-pátio e casas em banda com estacionamento privativo.

Assim, o preço médio real de venda dos lotes destinados a conjuntos habitacionais e comercial em 4 anos será :

$$\frac{80.079 \times 14 \text{ c/m}^2}{80.079 + 28.333} = 10.340\$ /\text{m}^2$$

6.4 - SALDO:

Receitas -----	974.875 contos
Despesas -----	792.477 "

Saldo	182.398 contos



O saldo apurado corresponde a 23% do custo médio do terreno, adicionado do custo das obras e encargos de construção a preços actuais, valor este tido por norma para os riscos a suportar.

Lisboa, 1988 Junho 23

ANTÓNIO VELOSO CORTESÃO

Eng^o insc. na C.M.L. n^o605