

SUB-ZONA 8  
PLANO DE URBANIZAÇÃO

ESTUDO ECONÓMICO

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 à Zona 8 do Plano de Urbanização de Vale do Lobo.

Na área em estudo de 5,1Ha, 42.724M<sup>2</sup> destinam-se a lotes de habitação, 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 infra-estruturas gerais, com as prováveis receitas de venda dos terrenos após a sua urbanização.

1. São considerados os seguintes elementos de 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 Vale do Lobo são valorizados segundo o critério do custo histórico ou contabilístico. O custo dos terrenos comercializáveis desta zona, obtém-se multiplicando o custo histórico pelo factor correspondente à relação entre a área total da fase e a sua área comercializável.

b) Vale do Lobo 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 défice da exploração das infraestruturas, como electricidade e água.

c) Os custos das obras e os encargos de conservação referidos na alínea anterior, incorporam os encargos directos e indirectos.

d) As verbas referidas na alínea c), relativas à conservação ou défice da exploração das infraestruturas e os dispêndios a efectuar com a execução das obras, têm lugar num período de 5 anos a contar desta data. Para efeitos de cálculo, considera-se que os encargos totais a suportar, que, como dissemos, se distribuem por um período de 5 anos, equivalem a um único desembolso realizado a meio período.



e) O cálculo é feito na hipótese de preços correntes. Nestas condições, os custos das obras serão acompanhados pela variação dos valores de venda dos terrenos.

f) A comercialização dos terrenos referidos, poderá ter lugar num período de 8 anos. Para efeitos de cálculo, considera-se que as receitas totais provenientes da venda dos terrenos que, como se previu, se distribuirão num período de 8 anos, equivalem ao recebimento da quantia total a meio deste período.

g) Admite-se que o valor das 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 anual de 7%, cuja aplicação corresponde aproximadamente ao coeficiente aconselhado para a reavaliação de activos das Empresas.

b) Áreas:

Dos lotes .....	42.724	m <sup>2</sup>
Total das parcelas .....	51.000	m <sup>2</sup>

c) Custo do terreno:

Custo no momento de aquisição .....	54\$00/m <sup>2</sup>
Custo só comercializável:	
$54\$00 \times \frac{51.000}{42.724} =$	64\$50/m <sup>2</sup>

d) Custo das Infraestruturas, próprias das parcelas:

1. Arruamentos e estacionamento.....	10.416	Contos
2. Redes de esgotos domésticos e pluviais.	5.295	"
3. Rede de águas .....	902	"
4. Rede de energia eléctrica + 1 P.Ts ...	7.521	"
5. Rede de telefones .....	3.000	"
6. Arranjos exteriores .....	2.000	"

Total 29.134 Contos

## 3. Comparação dos encargos com as receitas:

## a) Encargos

Custo do terreno tendo em conta o custo das áreas comercializáveis:

$$42.724 \times 64\$50 = 2.756 \text{ Contos}$$

## b) Custos dos investimentos referidos para infraestruturas gerais:

29.134 Contos

Total dos encargos:  $2.756 + 29.134 = 31.890$  Contos

## c) Receitas actualizadas

Considerando o valor de venda médio de 14.650\$00/m<sup>2</sup> a meio do período, líquido de encargos administrativos, financeiros e comerciais, observar-se-á:

$$\frac{42.724 \times 14.650\$00}{(1 + 0,07)^4} = 477.791 \text{ contos}$$

## SALDO:

O saldo apurado corresponde a cerca de 1135% do custo do terreno, adicionado do custo das obras e dos encargos de conservação calculado a preços actuais, sendo um valor considerado normal para os riscos a suportar.

