



ESTUDO ECONÓMICO EXIGIDO PARA OBTENÇÃO
DAS LICENÇAS DE LOTEAMENTO DE VÁRIAS
ZONAS DE VILAMOURA (Artº. 6º. do Decre-
to-Lei Nº. 46 673 de 29/11/1965)

1 - Justificação e objecto do estudo

O presente estudo visa satisfazer os requisitos definidos no Artº. 6º do Decreto-Lei Nº. 46 673 de 29/11/1965, no que se refere às seguintes zonas:

Sector 2

- Zona 1

Sector 4

- Subzona 1.9
- Zona 8
- Zona 10
- Zona 11
- Subzonas 2.3, 2.4 e 2.5

Em relação às subzonas 2.3, 2.4 e 2.5 do Sector 4, pretende-se obter aditamento ao Alvará de 22/11/67, que incluía apenas as subzonas 2.1 e 2.2, para considerar a alteração de urbanização aprovada por despacho de Sua Excelência o Secretário de Estado das Obras Públicas, de 7/10/71 (Ofício de 17/11/71, da C.M.L.).

Os estudos de loteamento das restantes zonas e subzonas deram entrada na Exmª. Câmara Municipal de Loulé em 23/1/73, a coberto de requerimento da Lusotur, de 19/1/73, e incluíam os estudos das zonas 8 e 11 do Sector 4, da Zona 1 do Sector 2, bem como algumas rectificações ao Plano do Sector 4; estes estudos foram aprovados em 2 de Abril p.p..

2 - Bases adoptadas no estudo

O método aqui adoptado visa à comparação dos encargos a suportar na aquisição dos terrenos e na execução das obras de infraestruturas, com as prováveis receitas da venda dos terrenos uma vez urbanizados.

Na elaboração deste estudo económico teve-se em conta que:

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 as zonas verdes públicas, arruamentos e equipamentos não rentáveis. 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 de qualquer Sector obtem-se multiplicando o custo médio pelo factor correspondente à relação entre a sua área total e a sua área comercializável.

b) - A Lusotur visa principalmente a comercialização de 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 de conservação de arruamentos e ainda o possível déficit da exploração das infraestruturas de águas e esgotos.

c) - Os custos das obras e os encargos de conservação referidos na alínea anterior incorporam os encargos directos e os indirectos, e entre estes os de estudo, de fiscalização das obras e a cota parte dos encargos gerais.

d) - O cálculo é feito na hipótese de preços constantes. Nestas condições os custos das obras serão acompanhados pela variação dos preços de venda dos terrenos.

e) - 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 dissemos se distribuirão por um período de 10 anos, equivalem ao recebimento da quantia total a meio deste período.

f) - Admite-se que o valor da venda dos terrenos adiante referido é um valor líquido, ou seja, que ao valor bruto se deduzem os encargos administrativos de funcionamento da Lusotur e de comercialização.



3 - Determinação dos encargos

3.1 - Custo médio actual do terreno comercializável

- a) - Taxa anual de actualização - 7%
- b) - Áreas totais e áreas comercializáveis:
- Áreas totais:

Sector 2	167 ha
Sector 4	276 ha
	443 ha

- Áreas comercializáveis:

Sector 2	78 ha
Sector 4	118 ha
	196 ha

- c) - Custo médio do terreno:

- médio no momento da compra: = $14\$00/m^2$
- actual: $14\$00 (1 + 0,07)^8$ = $24\$00/m^2$
- actual comercializável:

$$24\$00 \times \frac{443}{196} = 54\$00/m^2$$

3.2 - Custo das infraestruturas, parcialmente executadas e, nos primeiros cinco anos, encargos de conservação das mesmas e respectivos déficits de exploração em contos:

- a) - Arruamentos interiores e cota parte dos periféricos:

- Sector 2

- Zona 1: $(770 + 0,5 \times 840)$ = 1190 m

- Sector 4

- Subzona 1.9 = 300 m

- Zona 8: $(950 + 0,5 \times 1060)$ = 1480 m

- Zona 10: $(0,5 \times 650)$ = 325 m

- Zona 11: $(500 + 0,5 \times 1800)$ = 1400 m

- Subzonas 2.3, 2.4 e 2.5:

total da zona 2 - 1730 m

- Cota parte das subzonas na proporção da área vendável:

$$\frac{47\ 440}{79\ 080} \times 1730 = \underline{1040\ m}$$



- Total do conjunto das zonas e subzonas citadas

= 5735



- Custo total da extensão de arruamentos obtida:

5735m x 1 000\$00/m = 5735 contos

b) - Rede de distribuição de água:

5735m x 400\$00/m = 2294 "

c) - Esgotos domésticos:

5735m x 500\$00/m = 2868 "

d) - Esgotos pluviais:

4500m x 400\$00/m = 1800 "

e) - Rede de alta tensão e postos de transformação:

2500 x 500\$00/m = 1250 "

f) - Redes eléctricas de baixa tensão:

5735m x 550\$00/m = 3154 "

g) - Redes de iluminação pública:

5735m x 500\$00/m = 2868 "

h) - Cota parte das infraestruturas gerais a imputar a estas zonas

= 2500 "

i) - Valor médio acumulado dos déficits de exploração de água e esgotos, nos primeiros cinco anos

= 500 "

22 969 contos = 23 000 contos

4 - Áreas vendáveis

As áreas vendáveis destas zonas e subzonas, somatório das áreas dos lotes, são as seguintes:

Sector 2

- Zona 1 93 756 m²

Sector 4

- Subzona 1.9 13 200 m²

- Zona 8 110 399 m²

- Zona 10 90 440 m²

- Zona 11 67 701 m²

- Subzonas 2.3-2.4-2.5. 47 440 m²

(para um total da zona 2 de 79 080 m²)

Total de áreas vendáveis = 422 936 m²

5 - Comparação dos encargos c/as receitas (custos actua



Encargos

- Custo dos terrenos tendo em conta os custos médios das áreas comercializáveis:

$$422\ 936\ m^2 \times 54\$00/m^2 = 22\ 840\ 000\$00$$

- Custo dos investimentos requeridos para a urbanização

$$= 23\ 000\ 000\$00$$

$$\text{Total} = 45\ 840\ 000\$00$$

Receitas

- Da venda dos terrenos loteados, líquido dos encargos administrativos, financeiros e comerciais:

$$422\ 936\ m^2 \times 180\$00/m^2 \times \frac{1}{(1 \times 0,07)^5} = 54\ 280\ 000\$00$$

Saldo

$$54\ 280\ 000\$00 - 45\ 840\ 000\$00 = 8\ 440\ 000\$00$$

O saldo corresponde a 18,4% do custo médio do terreno adicionado do custo das obras e dos encargos de conservação.

6 - Valor das obras a executar, relativamente às quais haverá a prestação de garantia bancária de 10%.

A determinação do custo das obras feitas em 3.2, teve em vista fazer a sua imputação às áreas comercializáveis, sem distinguir obras a executar das executadas.

Todavia, como a garantia bancária de 10%, incide apenas sobre as primeiras, procede-se seguidamente à determinação do seu custo.

O custo das infraestruturas a executar, em complemento das já executadas, para que todos os lotes incluídos nos estudos possam ser servidos, são os seguintes:

a) - Arruamentos:

$$2220m \times 1\ 000\$00/m \dots\dots\dots 2220\ \text{contos}$$

b) - Redes de distribuição de águas:

$$2220m \times 400\$00/m \dots\dots\dots 890\ \text{"}$$



c) - Esgotos domésticos:

2220m x 500\$00/m 1110 contos

d) - Esgotos pluviais:

1800m x 400\$00/m 720 "

e) - Rede de alta tensão e postos de
transformação:

2000m x 500\$00/m 1000 "

f) - Redes eléctricas de baixa tensão:

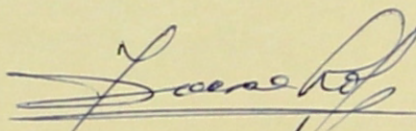
2220m x 550\$00/m 1220 "

g) - Redes de iluminação pública:

2220m x 500\$00/m 1110 "

Total = 8270 = 8300 contos

Lisboa, 4 de Maio de 1973


enf.º civ.º