



ESTUDO ECONÓMICO COM VISTA À OBTENÇÃO DA LICENÇA DE LOTEAMENTO

DA ZONA INDUSTRIAL DO SECTOR 6

ARTIGO 3º DO DECRETO-LEI Nº 289/73, DE 6 DE JUNHO

PORTARIA Nº 679/73, 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 à Zona Industrial do Sector 6 do plano geral de VILAMOURA com a planta de localização anexa.

Na área em estudo de 50,0 ha, 19,5 ha destinam-se a lotes industriais sendo a área restante destinada a zonas verdes, equipamentos urbanos, arruamentos e uma área de reserva industrial de cerca de 3,0 ha.

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:

- 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 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, obtem-se multiplicando o custo médio pelo factor correspondente à relação entre a área total do Sector 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, tornam-se necessários, por exemplo, acessos aos locais a lotear, redes de águas e electricidade, postos de transformação e reservatórios 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 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 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 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.
- 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 anual de 7%, cuja aplicação corresponde aproximadamente ao coeficiente aconselhado para a reavaliação de activos das Empresas.



b) Áreas:

Dos lotes	195 000 m ²
Total da parcela	500 000 m ²

c) Custo do terreno

Médio no momento de aquisição	14\$00
Actual - 14\$00 (1 + 0,07) ¹⁴	36\$10
Actual só comercializável: $36$10 \times \frac{500\ 000}{195\ 000} =$	92\$60

d) Custo das infraestruturas

1) Próprias da parcela

- Arruamentos	12 480 contos	
- Redes de esgotos domésticos e pluviais	11 850 contos	
- Redes de água	4 800 contos	
- Redes de energia eléctrica ..	6 700 contos	
- Redes de telefone	1 500 contos	
- Paisagismo	<u>2 500 contos</u>	39 830 contos

2) Gerais a imputar à parcela

- Arruamentos e estacionamento	5 000 contos	
- Redes de esgotos domésticos e pluviais	3 500 contos	
- Redes de águas e equipamentos acessórios	3 000 contos	
- Redes de energia eléctrica e telefones	5 000 contos	
- Paisagismo	2 500 contos	
- Encargos de conservação das redes e espaços verdes	2 500 contos	
- Infraestruturas gerais de animação	<u>500 contos</u>	22 000 contos

TOTAL d1 + d2 = 39 830 + 22 000 = 61 830 contos



3. Comparação dos encargos com as receitas

a) Encargos

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

$$500\ 000 \times 92\$60 = 46\ 280 \text{ contos}$$

b) Custos dos investimentos referidos para infraestruturas gerais

61 830 contos

TOTAL DOS ENCARGOS: 61 830 + 46 280 = 108 110 contos

c) Receitas actualizadas

Considerando o valor de venda de 900\$00/m² a meio do período, líquido dos encargos administrativos, financeiros e comerciais, observar-se-á:

$$\frac{195\ 000 \times 900\$00}{(1 + 0,07)^5} = 125\ 134 \text{ contos}$$

Saldo:

O saldo apurado corresponde a cerca de 15,7% do custo médio 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.

Lisboa, 3 de Junho de 1980

GPE

Eng.º ALMEIDA PINA

AP/MH