

VILAMOURA



ESTUDO ECONÓMICO COM VISTA À OBTENÇÃO DA LICENÇA DE LOTEAMENTO
DAS ZONAS 4 E 10 DO SECTOR 3

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 na alínea a) do nº1 da Portaria 679/73 de 9 de Outubro, no que se refere às Zonas 4 e 10 do Sector 3 do Plano Geral de Vilamoura.

Na área em estudo de 20 ha, 11,3 ha destinam-se a lotes de habitação e hotelaria 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 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 obtém-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 tratar, 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.

.../2

LUSOTUR - SOCIEDADE FINANCEIRA DE TURISMO, S.A.R.L.

LISBOA — Rua Tomás Ribeiro, 50-2.º - 1000 Lisboa - Portugal - Telef. 53 70 57 - End. Teleg. Cables Lusef - Telex 12 616 Lusef P
ALGARVE — Vilamoura 8100 Loulé - Portugal - Telef. 6 55 73 - End. Teleg. Cables Lusef - Telex 13 248 Lusef F



Jes
-2-

- 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	113 470m ²
Total das parcelas	200 090m ²

c) Custo do terreno

Médio no momento de aquisição	14\$00
Actual - 14\$00 (1+0,07) ¹⁵	38\$60
Actual só comercializável : $38\$60 \times \frac{200\ 090}{113\ 470} =$	68\$07

d) Custo das infraestruturas

1) Próprias das parcelas

- Arruamentos	20 122 contos	
- Redes de esgotos domésticos e pluviais	15 922 contos	
- Redes de água	3 564 contos	
- Redes de energia eléctrica ...	21 790 contos	
- Redes de telefone	3 000 contos	
- Paisagismo	<u>4 500 contos</u>	68 898 contos

2) Gerais a imputar às parcelas

- Arruamentos e estacionamento	870 contos	
- Redes de esgotos domésticos e pluviais	610 contos	
- Redes de águas e equipamentos acessórios	520 contos	
- Redes de energia eléctrica e telefones	870 contos	
- Paisagismo	435 contos	
- Encargos de conservação das redes e espaços verdes	435 contos	
- Infraestruturas gerais de animação	<u>174 contos</u>	3 914 contos

TOTAL d1 + d2 = 68 898 + 3 914 = 72 812 contos

VILAMOURA



-4-

.../..

3. Comparação dos encargos com as receitas

a) Encargos

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

$$113\ 470 \times 68\$07 = 7\ 724 \text{ contos}$$

b) Custos dos investimentos referidos para infraestruturas gerais : 72 812 c

$$\text{TOTAL DOS ENCARGOS : } 72\ 812 + 7\ 724 = 80\ 536 \text{ contos}$$

c) Receitas actualizadas

Considerando o valor de venda de 1 200\$/m² a meio do período, líquido dos encargos administrativos, financeiros e comerciais, observar-se-á:

$$\frac{113\ 470 \times 1\ 200\$00}{(1 + 0,07)^5} = 97\ 260 \text{ contos}$$

Saldo :

O saldo apurado corresponde a cerca de 20% 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, 20 de Agosto de 1981

O DIRECTOR DOS SERVIÇOS TÉCNICOS

Eng.º SOUSA LOPES

LUSOTUR - SOCIEDADE FINANCEIRA DE TURISMO, S.A.R.L.

LISBOA — Rua Tomás Ribeiro, 50-2.º · 1000 Lisboa - Portugal · Telef. 53 70 57 · End. Teleg. Cables Lusef · Telex 12 616 Lusef P
ALGARVE — Vilamoura 8100 Loulé - Portugal · Telef. 6 55 73/4 · End. Teleg. Cables Lusef · Telex 13 249 Lusef P